



# **ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01.01.2017-31.03.2017**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

10 Mayıs 2017

# İçindekiler

<b>1. Genel Bilgiler.....</b>	<b>2</b>
a. Raporun Dönemi .....	2
b. Kısaca ÖZAK GYO .....	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz .....	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar .....	3
f. Yönetim Kurulu.....	5
g. Komiteler .....	5
h. Kar Dağıtım Politikası.....	6
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları .....	6
<b>2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler .....</b>	<b>7</b>
a. Öne Çıkan Gelişmeler .....	7
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler.....	8
c. Hisse Performansı.....	9
d. Değerleme Raporları Özeti .....	9
<b>3. Gayrimenkul Sektörü.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Projelerimiz.....</b>	<b>13</b>
a. Tamamlanan Projeler .....	13
b. Devam Eden Projeler.....	17
c. Gelecek Projeler .....	18
<b>5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....</b>	<b>21</b>
<b>6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Finansal Tablo ve Dipnotlar .....</b>	<b>24</b>

# 1. Genel Bilgiler

## a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2017-31.03.2017 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

## b. Kısaca ÖZAK GYO

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Özak GYO,Şirket) 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirkettir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Özak GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Özak GYO, sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 1,57 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. 10.Cad. 34 Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir – İstanbul
Web Sitesi	<a href="http://www.ozakgyo.com">www.ozakgyo.com</a>
E-Posta Adresi	<a href="mailto:yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com">yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com</a>

## c. Vizyonumuz & Misyonumuz

**Vizyonumuz:** Hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, nitelikli ve trend belirleyen projeler üreterek takip edilen bir marka olmak.

**Misyonumuz:** Farklı alanlarda, ihtiyacı doğru tespit eden, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlayan ve işleten öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek 'ÖZAK PROJESİ' algısı oluşturmak.

## d. İlkelerimiz

### "Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

Bir gayrimenkul projesinin ÖZAK GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı; modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katıyor olmasıdır.

### Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

ÖZAK GYO, ister yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar olsun, tüm muhataplarıyla karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için her aşamada tam bir açıklık politikası izlemektedir.

## e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirketimizin 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayemizin %59,24'üne denk gelen 93.000.000.-TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel kurul toplantısında alınan karar gereği Şirketimizin çıkarılmış sermayesi 300.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000.-TL artırılarak 157.000.000.-TL'den 250.000.000.-TL'ye çıkarılmıştır.

Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilen 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 08.07.2015-10.07.2015 tarihleri arasında gerçekleşmiştir. Bedelsiz sermaye artırımını sonrası esas sözleşmenin sermaye maddesinin yeni şekli 24.07.2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Güncel ortaklık yapımız aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	119.239.142	47,70
Ürfi AKBALIK	65.578.195	26,23
BİST'te İşlem Gören Kısım (*)	62.500.010	25,00
Diğer	2.682.653	1,07
<b>Toplam</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>

(\*) Sermayeyi temsil eden paylardan 62.500.010 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. BİST'te işlem gören payların detayı aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	12.743.196	5,10
Ürfi AKBALIK	10.978.765	4,39
Özak Tekstil	8.237.575	3,30
ÖZAK GYO-Geri Alınan Paylar	419.639	0,17
Diğer	30.120.834	12,04
<b>Toplam</b>	<b>62.500.010</b>	<b>25,00</b>

#### Geri Alınan Paylar :

ÖZAK GYO Yönetim Kurulu'nun 26.08.2015 tarihli toplantısında, dünyada yaşanan global ekonomik krizler ve Türk sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, Türk Ticaret Kanunu 379. ve 381. maddeleri, Sermaye Piyasası Kanunu 22. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Şirket tarafından kendi hisselerinin, 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, borsadan geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.000.000.-TL kaynak ayrılmasına karar verilmiştir.

Tebliğ'in 5(6) maddesi kapsamında yönetim kurulu kararı ile 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15.09.2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirket talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu izin kapsamında 11.11.2015-11.12.2015 tarihleri arasında 1,79-1,82 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,81 TL ağırlıklı ortalama fiyattan 331.079 adet payın geri alımı yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında ise; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda, 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde ise 1,73-1,78 TL fiyat aralığından 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir.

2015 ve 2016 yıllarında toplamda 419.639 adet payın geri alımı yapılmış olup; geri alınan payların Şirketimizin sermayesine oranı %17'ye ulaşmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

#### İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 250.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.592.356 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 248.407.643 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, iki adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

## f. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 29/04/2016 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	29.04.2016	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.04.2016	1 yıl	
Prof.Dr. D.Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Doç.Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude BAUMGARTEN	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye

## g. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden; Kurumsal Yönetim Komitesi ise dört üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri olup, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi gereğince yatırımcı ilişkileri yöneticileri de yer almaktadır.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin ([www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com)) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

### ➤ Denetimden Sorumlu Komite

Doç.Dr.Saim KILIÇ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude BAUMGARTEN	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

### ➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

Doç.Dr.Saim KILIÇ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof.Dr. D.Ali ALP	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal YILDIZ ÇELİK	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Alper GÜR	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

### ➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

Doç.Dr.Saim KILIÇ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz SATICI	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

## h. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 25.04.2014 tarih ve 2014-18 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 20.05.2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

### **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kâr Dağıtım Politikası :**

*"Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.*

*Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.*

*Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içinde yapılması amaçlanmaktadır. Ancak nihai kâr dağıtım tarihine, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul karar vermektedir.*

*Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.*

*Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtımını kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir."*

## i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) uyarınca,

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 31.03.2017 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	9.000.000 TL	8.550.000 TL	95	Bağlı Ortaklık
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	50.000 TL	27.500 TL	55	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZIYLAN Adi Ortaklığı	Büyükaly İstanbul Projesi	300.000.000 TL	165.000.000 TL	55	İş Ortaklığı

## 2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

### a. Öne Çıkan Gelişmeler

#### **Büyükaly Projesi Satışları**

Emlak Konut GYO'nun 03.04.2017 tarihli "2017 1.Çeyrek Satış Tamamlanmış Bağımsız Bölümler Raporu" konulu özel durum açıklamasında, Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından İstanbul, Kazlıçeşme bölgesinde geliştirilen ve 22 Eylül 2016 tarihinde satış lansmanı yapılan Büyükaly İstanbul Projesi'nin satış rakamlarına ilişkin özet bilgi de yer almıştır. Rapor da da belirtildiği üzere, Büyükaly İstanbul Projesi'nde 2017 yılının ilk 3 ayında toplam 157.623.379 TL (KDV Hariç) değerinde, 50 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir. Böylece 2016 ve 2017 yılında toplamda 660.569.470 TL (KDV Hariç) değerinde, 244 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

#### **Büyükaly İstanbul Yapı Ruhsatları**

Büyükaly İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında, E ve G Bloklarda bulunan bağımsız bölümler için revizyona gidilmiş olup, Tadilat Yapı Ruhsatları 13.02.2017 tarihinde alınmıştır.

#### **Eyüp, Göktürk Arsa Alımı**

Şirketimiz portföyünde bulunan Eyüp-Göktürk'teki mevcut arazimizi genişletmek amacıyla; mülkiyeti Maliye Bakanlığı'nda, 2B hakkı Kamer İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'de olan İstanbul ili Eyüp ilçesi Maslakaltı mevkiinde yer alan 32.863,21 m2 yüzölçümlü arazinin 2B hakkı 67.000.000 TL +KDV bedel ile 10/03/2017 tarihinde devir alınmış olup, söz konusu araziye ilişkin tapunun İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan (Milli Emlak) Şirketimize devri 20/03/2017 tarihinde gerçekleşmiştir. Bu alım işlemi nedeniyle ayrıca Milli Emlak'a da taksitli satış bedeli olarak 57.510.617,50 TL ödeme yapılması gerekmekte olup; bu tutarın %20'si peşin olarak ödenmiş, kalan tutar 5 yılda 6'şar aylık vadelerde 10 eşit taksitte ödeme planına bağlanmıştır.

Hak devri gerçekleştiği tarihte; söz konusu arazinin Şirketimiz mülkiyetine alınmasının 2B mevzuatı uyarınca Milli Emlak tarafından yapılacak tapu devri ile ancak geçerlilik kazanabileceği ve ayrıca bu arada satın alma hakkının rakip şirketler/ şahıslar tarafından öğrenilmesi durumunda Şirketimizin maruz kalacağı olası ticari kayıplardan/risklerden kaçınılması gerekçesiyle, içsel bilginin açıklanması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanmasının Ertelenmesi başlıklı 6'ncı maddesi kapsamında tapu devrinin gerçekleşeceği tarihe kadar ertelenmiş; tapu devrinin gerçekleşmesi neticesinde erteleme şartlarının ortadan kalkmış olması sebebiyle kamuya 20/03/2017 tarihinde açıklama yapılmıştır.



## **İlişkili Taraf İşlemleri Raporu**

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2016 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2017 yılında gerçekleşecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 13/03/2017 tarihli rapor hazırlanmıştır.

### **İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü**

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. maddesine istinaden Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alış işlemlerinin 2016 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaşması ve Şirketimizin mevcut ve yeni geliştireceği projeleri kapsamında , yeniden İnter Yapı'dan hizmet alınması durumunda 2017 yılında da bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile ise portföyümüzde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan 2016 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2017 yılında da bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

İlişkili Taraf İşlemleri Her iki Şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2017 yılında da %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir."

### **Değerleme Şirketi Seçimi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince; 2017 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin "Ter Ra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. "den alınmasına, Şirket portföyüne 2017 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin " Ter Ra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş." ve "Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. "den alınmasına karar verilmiştir.

### **Kredi Kullanımı**

2017 Ocak ayında; 3 yıl vadeli 30 milyon TL tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi ile daha önce kullanılan banka kredisi geri ödemesi yapılmıştır.

2017 Mart ayında; İstanbul,Eyüp'te yer alan yeni arsa yatırımı finansmanında kullanılmak üzere 3 yıl vadeli 36 milyon TL tutarında banka kredisi kullanılmıştır.

## **b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler**

Özak GYO, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak 2013 yılında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

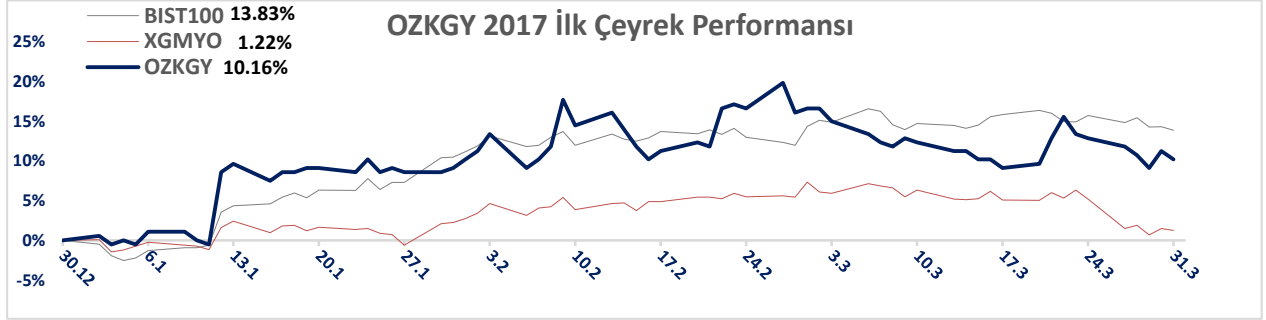
Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir.

Risk yönetimi gerek türk ticaret kanunu, gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

### c. Hisse Performansı

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012’de Borsa İstanbul’da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. 2015 yılında gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını sonrası çıkarılmış sermayesi 250.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 250.000.000 adet hisseyi içermektedir.

ÖZAK GYO’nun 31/03/2017 tarihi itibarıyla piyasa değeri 515 milyon TL olmuştur. Şirket hisseleri 2017 yılı başından 31/03/2017 tarihine kadar geçen sürede %10,16 değer kazanmıştır.



### d. Değerleme Raporları Özeti

#### Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Değerleme Raporu Adı	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A820	255.060.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A818	122.600.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A817	231.610.000 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016C210	345.960.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV823	94.474.000 TL
Hayat Tepe (*)	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV823	42.399.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV821	120.560.000 TL

Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A819	36.000.000 TL
Göktürk Arsası 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A822	64.390.000 TL
Göktürk Arsası 2	Göktürk 2B Arazisi, Pazar değeri tespiti	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2017 / 2017/ÖZAKGYO/002	163.985.000 TL
Demre Arsası - Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde 194 Ada 338 Parsel Üzerinde yer alan 1 Adet Arsa (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REVC212	14.850.000 TL
Büyükalyalı Projesi	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkul Bağılı Hakkın Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A824	Arsa Değeri 1.020.000.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 735.810.000 TL

(\* ) Ekspertiz değeri 46.765.000 TL olup, değerlendirme tarihinden sonra satışı gerçekleşmiş 5 bağımsız bölümün değeri düşülmüştür.

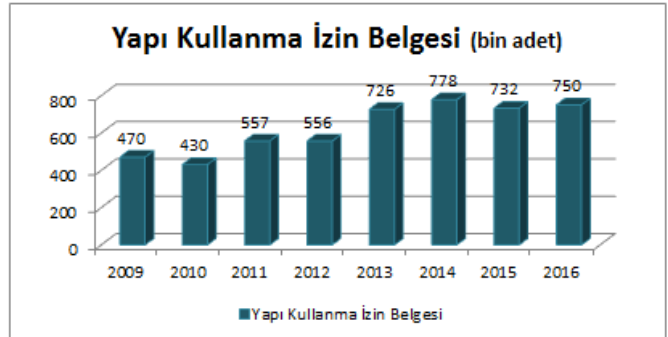
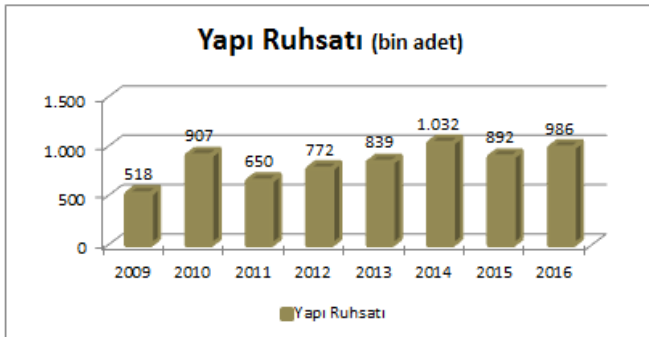
### İştirak Değerleme Raporları

İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	29.12.2015	27.496.113 \$	9.000.000 TL / %95

## 3. Gayrimenkul Sektörü

### ➤ Konut Piyasası

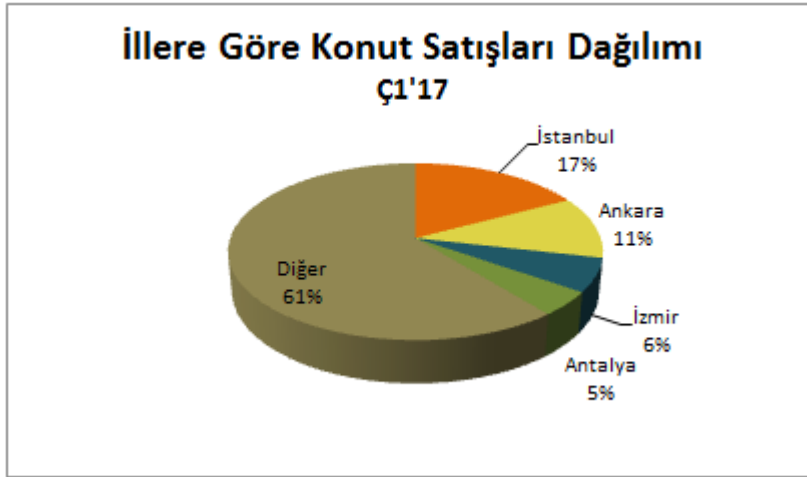
2016 yılında konut satışları hızlanarak sürerken, TÜİK tarafından rapor tarihi itibarıyla açıklanmış bulunan 2016 yılı sonu rakamlarına göre bir önceki yılın aynı dönemine oranla daire sayıları bazında yapı ruhsatları %11, yapı kullanım izin belgeleri ise %2 artış göstermiştir.



Kaynak : TÜİK

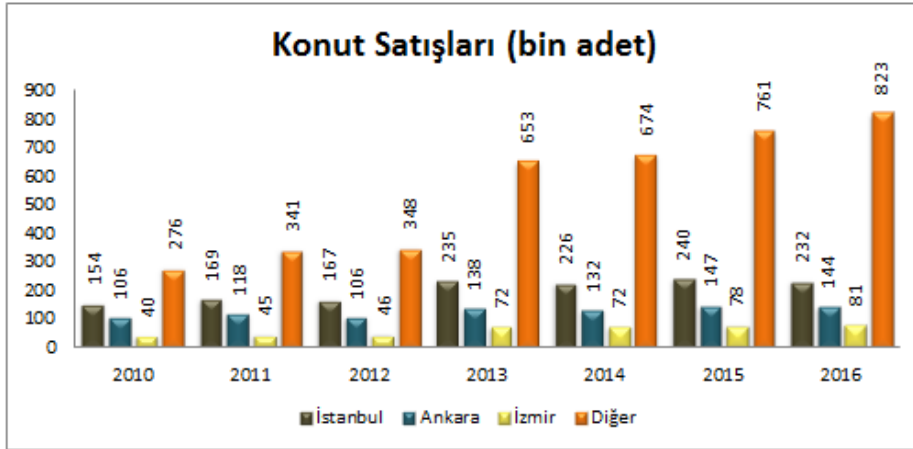
Türkiye genelinde konut satışları 2017 ilk çeyrekte bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %9 oranında artarak 198.256 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, İstanbul 56.033 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip oldu. Satış sayılarına göre

İstanbul'u, 36.964 konut satışı (%11) ile Ankara, 20.014 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 20 konut ile Hakkari, 30 konut ile Ardahan ve 123 konut ile Bayburt oldu.



Kaynak : TÜİK

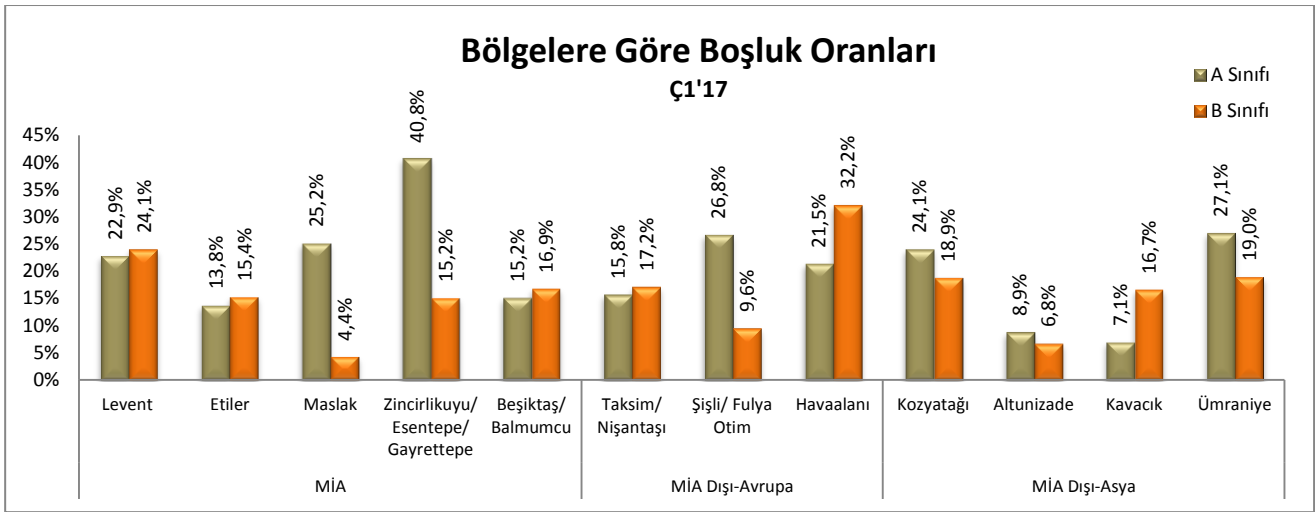
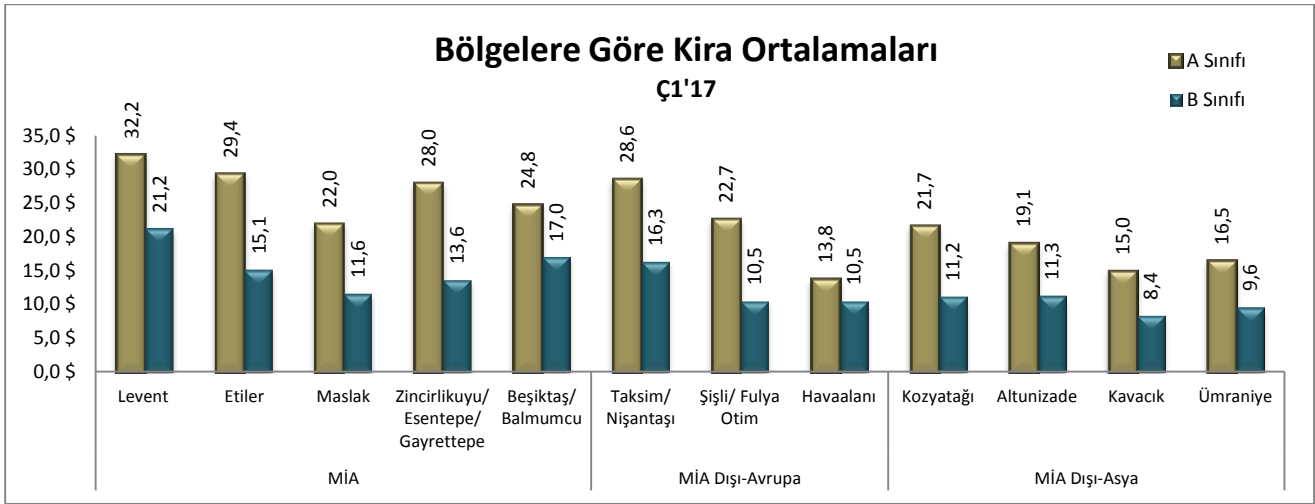
TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından 2017 Şubat ayında Konut Fiyat Endeksi Raporu yayınlanmıştır. Rapora göre, Türkiye genelinde 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirilerek hesaplanan Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (2010=100) 2016 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,85 oranında artarak 216,35 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,23 oranında, reel olarak ise yüzde 2,49 oranında artmıştır. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde ise, 2016 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,74, yüzde 0,59 ve yüzde 1,23 oranlarında artış görülmüştür.



Kaynak : TÜİK

### ➤ Ofis Piyasası

Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Kiracılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler etkenler önemlidir.



Kaynak: Propin

## ➤ Turizm piyasası

2017 yılının ilk 3 aylık döneminde önceki yılın aynı dönemine kıyasla Türkiye ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında %6 azalma yaşanmıştır.

TÜRKİYE Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı						
	2015	2016	Δ	2016 Ocak - Mart	2017 Ocak - Mart	Δ
Yabancı Ziyaretçi	36,244,632	25,352,213	-30%	4,063,477	3,802,314	-6%

Aynı dönemde Antalya bölgesine hava yolu ile gelen yabancı ziyaretçi sayısı %31 azalmıştır.

ANTALYA Hava yolu ile Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı						
	2015	2016	Δ	2016 Ocak - Mart	2017 Ocak - Mart	Δ
Yabancı Ziyaretçi	10,435,098	5,734,407	-45%	394,385	271,740	-31%
Rusya	2,836,902	486,548	-83%	6,802	52,491	672%
Almanya	3,001,016	1,975,355	-34%	202,687	92,656	-54%
Diğer	4,597,180	3,272,504	-29%	184,896	126,593	-32%

Bahse konu ilk 3 aylık karşılaştırma döneminde Belek'i ziyaret eden yabancı sayısı %23 azalmış yerli ziyaretçi sayısı %7 azalmış olup, toplamda %13 seviyesinde kayıp yaşanmıştır.

BELEK Bölgesi Toplam Konuk Sayısı						
	2015	2016	Δ	2016, Ocak - Mart	2017, Ocak - Mart	Δ
<b>Genel Toplam</b>	<b>1,460,841</b>	<b>1,269,282</b>	<b>-13%</b>	<b>198,148</b>	<b>172,762</b>	<b>-13%</b>
<b>Yerli Ziyaretçi</b>	463,023	644,239	<b>39%</b>	123,517	115,177	<b>-7%</b>
<b>Yabancı Ziyaretçi</b>	997,818	625,043	<b>-37%</b>	74,631	57,585	<b>-23%</b>
<b>Rusya</b>	249,761	50,479	<b>-80%</b>	1026	9,048	<b>782%</b>
<b>Almanya</b>	246,916	174,970	<b>-29%</b>	27,884	11,370	<b>-59%</b>
<b>Diğer</b>	501,141	399,594	<b>-20%</b>	45,721	37,167	<b>-19%</b>

## Sektördeki Yerimiz

Küresel ve bölgesel gelişmelerin etkisiyle, 2015 yılından itibaren yeni bir döneme geçilmiştir. Gayrimenkul sektörü açısından piyasanın kısmen yavaşladığı, analiz yapma ve proje geliştirme süreçlerinin değer kazandığı bir dönem başlamıştır. 2016 yılsonuna bakıldığında GYO sektöründe faaliyet gösteren 30 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 24 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 30 adet GYO arasında 467,5 milyon TL tutarındaki piyasa değeri ile 10. sırada yer alarak, faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %2 pay almaktadır. Ayrıca Özak GYO, söz konusu şirketler arasında 2016 yılsonu sonuçlarına göre konsolide olmayan aktif büyüklüğünde onuncu sırada yer almaktadır.

Şirket'in 31.03.2017 itibarıyla piyasa değeri bir önceki çeyreğe göre %10 artarak 515 milyon TL'ye ulaşmıştır. Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırarak 2 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

## 4. Projelerimiz

### a. Tamamlanan Projeler

#### 34 Portal Plaza, İstanbul

Her biri kendi alanında ihtisaslaşmış güçlü bir ekip tarafından tasarlanan proje, doğa dostu özelliklerinin yanında bina teknolojisi ile modern iş yaşamında şirketlere verim katan uygulamalar sunmaktadır.

Proje ÖZAK GYO tarafından geliştirilmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir. Dikkatle yapılan zemin etütleri sonucunda bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir. Kot farkının getirdiği avantajlar sonucunda her katta tır dolaşımı yapılabilen ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilir. Her katta bağımsız giriş çıkış yapılabilir.

34 Portall Plaza, hidrofonic sistemle yağmur sularının direnajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir.

Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle

avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 77.291m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %93'dür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	53,4 mn TL
Ekspertiz Değeri	255,1 mn TL
1Ç'17 Kira Geliri	4,5 mn TL
Doluluk Oranı	93%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	77.291 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Aras Kargo,LC Waikiki, Coats Turkiye, Ozak Tekstil, Intem Triko

### İş İstanbul 34, İstanbul

İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmekte, çalışanların yaşam tarzına değer katan çevre tasarımı ile de benzerlerinden ayrılmaktadır.

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulu, 21.778m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %86'dır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	21,6 mn TL
Ekspertiz Değeri	122,6 mn TL
1Ç'17 Kira Geliri	1,7 mn TL
Doluluk Oranı	%86
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	21.778 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank, Mexx

## Ela Quality Resort Hotel, Antalya

Özak GYO'nun bol ödüllü oteli Ela Quality Resort, 583 odasının yanı sıra Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği onaylı SPA & Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile seçkin misafirlere ev sahipliği yapmaktadır.

Antalya Belek İskele Mevkii'nde yer alan Ela Quality Resort, altı katında 583 oda ve 1.200 yatakla hizmet vermektedir. Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir.

270 metrelik özel kum plajına ve 1.100 metrekarelik iskele alanına sahip olan Ela Quality Resort, aynı zamanda 6.630 metrekarelik açık havuz alanı ile birlikte beş adet su kaydıracağına, 210 metrekarelik bir kapalı havuza ve kapalı çocuk havuzuna sahiptir. Ela Quality Resort'ta genişlikleri 35-45 metre arasında değişen 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik suitler de bulunmaktadır. Göl Evleri ve Villalar Türk otelcilik sistemine yeni bir bakış açısı getirmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	123,9mn TL
Ekspertiz Değeri	346,0 mn TL
1Ç'17 Kira Geliri	5,18 mn TL
Otel Doluluk Oranı (2016)	%34
Portföye Girişi (*)	2015
Arsa Alanı	98.712 m <sup>2</sup>

(\*) Otel 2007 yılında %100 bağlı ortaklığımız olan Aktay Turizm A.Ş. aktifine girmiş olup, 2015 yılında ÖZAK GYO-Aktay Turizm birleşmesi sonrasında doğrudan Şirketimizin portföyünde yer almaya başlamıştır.

## Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m<sup>2</sup> market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye'de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 13 ilde 24 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	34,7 mn TL
Ekspertiz Değeri	94,5 mn TL
1Ç'17 Kira Geliri	1,7 mn TL
Doluluk Oranı	100%



Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	19.280 m <sup>2</sup>
Market Alanı	8.470 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

## Bulvar 216, İstanbul

“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile geliştirilen Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m<sup>2</sup> alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2016 yılsonu itibarıyla doluluk oranı %55’tir. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

Proje dahilinde 90 ila 2000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m<sup>2</sup> den başlayan ve 2000 m<sup>2</sup> ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır.

Proje, merkezi konumuyla Ataşehir’in en uğrak noktalarından biri olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	102,0 mn TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	231,6 mnTL
1Ç’17 Kira Geliri	4,0 mn TL
Doluluk Oranı	55%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m <sup>2</sup>
Perakende Kiralanabilir Alan	10.717 m <sup>2</sup>
Başlıca Kiracılar	P.F.Changs’s, Bebek Balıkçısı, Hunger, O’learys, Caribou, Harvard Cafe, Starbucks, Mc Donald’s, D&R, Vatan Bilgisayar, Laym Lounge, If Performance Hall, Cinemo...

## Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

Hayat Tepe projesi, Adalar ve Tarihi Yarımada’yı gören, şehir merkezindeki lokasyonu ve hayatı zenginleştiren tesisleri ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür.

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA'ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5'ten rahatça ulaşılabilir. Projenin bu merkezi konumu, şehir insanının alışverişten kültür ve eğlence etkinliklerine, tüm ihtiyaçlarını kolayca karşılamasına olanak sağlamaktadır.

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites'de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 567'si teslim edilmiş olup, teslimat oranı %92,3 olarak gerçekleşmiştir. 31/03/2017 tarihi itibarıyla portföyümüzde 45 konut ve 2 dükkan mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	217,4 mn TL
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m <sup>2</sup>
Satılabilir Alan	78.533 m <sup>2</sup>
Satış Oranı (31.03.2017 itibarıyla)	%92
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkan

## b. Devam Eden Projeler

### Büyükaly İstanbul Projesi, İstanbul

Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan ve konut, rezidans, ofis, otel ve ticari ünitelerden oluşan karma projede yaşamın 2019'da başlaması planlanmaktadır. Projenin mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede ÖZAK GYO %55, Ziyilan Gayrimenkul %30 ve Yenigün İnşaat %15 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

Marmara Denizi kıyısında, kesintisiz Adalar ve Kadıköy manzarasının bulunduğu, Bakırköy-Zeytinburnu sahil hattında, tarihi yarımada kıyısında konumlanan proje, geliştirme aşamasındadır. Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tüneli'nin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile direkt bağlantıya sahip olması sebebiyle ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunan projenin ofis, rezidans, otel ve ticari alanları barındıran bir cazibe merkezi olması planlanmaktadır.

Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziyilan Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen projede 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından çalışmalara başlanmış ve Eylül 2016 ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görülmeye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

Büyükaly İstanbul Projesi'nde 2017 yılının ilk 3 ayında toplam 157.623.379 TL (KDV Hariç) değerinde, 50 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir. Böylece 2016 ve 2017 yılında toplamda 660.569.470 TL (KDV Hariç) değerinde, 244 adet bağımsız bölümün ön satışı tamamlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%55)
	Ziylan Gayrimenkul (%30)
	Yenigün İnşaat (%15)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2019; Satış 2020
Beklenen Toplam Proje Maliyeti	1,2 milyar TL
Beklenen Toplam Satış Geliri	4,2 milyar TL
Beklenen Kar (%55 Özak GYO Payı)	800 milyon TL
Arsa Alanı	111.200 m <sup>2</sup>

### c. Gelecek Projeler

#### Balmumcu Projesi, İstanbul

Otel ve rezidanstan oluşması planlanan Balmumcu projesi, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır.

İstanbul Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölgenin devamında yer alan Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır. Şehrin en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da otel ve rezidans olarak geliştirilmesi planlanan proje, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığı ile yatırımcılarına kazanç sağlayacaktır.

2016 yılında, Özak GYO'nun sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devralınmış, her iki şirketin Özak GYO çatısı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşmeyle birlikte, Özak GYO'nun 2013 yılında portföyüne kattığı 1 parselin yanısıra, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu 4 parsel de Özak GYO portföyüne eklenmiştir.

2016 yılı içinde ayrıca Balmumcu arsasında önceden "Ticaret" fonksiyonlu alan 1/5000 Nazım İmar Planı tadilatı yapılarak "Turizm" alanı olarak revize edilmiştir. Turizm teşviki ile birlikte inşaat hakkı %75 oranında artırılmıştır. Park ve otopark olarak düzensiz bir geometri ile terk edilen alanlar ise nitelikli bir geometriye dönüştürülerek alanda hem donatılar hem de yapılacak inşaat için daha uygun bir altyapı hazırlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Otel & Rezidans
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Portföye Girişi	2013 (198no.lu parsel), 2016 (150,151,197,199 no.lu parseller)
Proje Tahmini Başlangıç Tarihi	2017
Proje Tahmini Tamamlanma Tarihi	2019

Beklenen Toplam Proje Maliyeti	282 mn TL
Beklenen Toplam Satış Geliri	471 mn TL
Beklenen Kar	189 mn TL
Arsa Ekspertiz Değeri	120,6 mnTL
Arsa Alanı	6.900 m <sup>2</sup>

## Göktürk Arsaları, İstanbul

Şehrin yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te yer alan 2 parselde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Eyüp, Göktürk'te 963 no.lu parselde yer alan 17.403 m<sup>2</sup>'lik arsa Özak GYO'nun portföyüne kattığı 2014 yılında dahil olmuştur. 2017 Mart ayında ise Şirketimiz portföyünde bulunan Eyüp-Göktürk'teki mevcut arazimizi genişletmek amacıyla; mülkiyeti Maliye Bakanlığı'nda, 2B hakkı Kamer İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'de olan İstanbul ili Eyüp ilçesi Maslakaltı mevkiinde yer alan 32.863,21 m2 yüzölçümlü 1015 no.lu parselde yer alan arazinin 2B hakkı 67.000.000-TL+KDV bedel ile 10/03/2017 tarihinde devir alınmış olup, söz konusu araziye ilişkin tapunun İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan (Milli Emlak) Şirketimize devri gerçekleşmiştir. Bu alım işlemi nedeniyle ayrıca Milli Emlak'a da taksitli satış bedeli olarak 57.510.617,50 TL ödeme yapılması gerekmekte olup; bu tutarın %20'si peşin olarak ödenmiş, kalan tutar 5 yılda 6'şar aylık vadelerde 10 eşit taksitte ödeme planına bağlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Portföye Girişi	2014 (963 no.lu parsel), 2017 (1015 no.lu parsel)
Arsa Alanı	17.403 m <sup>2</sup> + 32.863 m <sup>2</sup>
Arsa Ekspertiz Değeri	64,4 mnTL + 164,0 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

## Mahmutbey Arsası, İstanbul

Özak GYO, ulaşım olanaklarıyla büyük avantaj sunan Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş merkezi projesi geliştirmektedir.

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş merkezi projesi geliştirmektedir. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte iş dünyasının öncelikli tercihlerinden biri haline gelmesi öngörülmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	İş Merkezi
Konum	İstanbul, Bağcılar
Portföye Girişi	2010

<b>Arsa Alanı</b>	6.682 m <sup>2</sup>
<b>Arsa Ekspertiz Değeri</b>	36,0 mnTL
<b>Portföy Stratejisi</b>	Satış ve kiralama
<b>Mevcut Durum</b>	Geliştirme aşamasında

## **Demre Arsası, Antalya**

**Koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta, avantajlı bir konumda yer alan arazide geliştirilecek beş yıldızlı otel projesi, bölgede artması beklenen turizm trafiğine değer katacaktır.**

Antalya Demre arsası, Özak GYO'nun tamamına sahip olduğu iştiraki Aktay Turizm Yatırımlarına 49 yıllığına ön tahsislidir. Antalya-Dalaman Otoyolu'nun ve bu bağlamda bölgede yapılacak altyapı çalışmalarının, arazi üzerinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel projesine turizm trafiği açısından önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

2016 yılı içerisinde Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış, Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir.

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günübürlük tesisi alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci çalışmalarına başlamıştır. Sürecin tamamlanmasıyla, 71.000 m2 olan arazi, eklenen 60.000 m2 ile birlikte toplam 131.000 m2 'ye ulaşacaktır.

## **Didim Arsası, Aydın**

**Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan "Ela" ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası'nda devam ettirecektir.**

Özak GYO'nun tamamına sahip olduğu Aydın Didim arsası, iştiraki Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsislidir. İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede olan arazi, bulunduğu çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olmasıyla önem taşımaktadır. Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan "Ela" ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası'nda devam ettirecektir.

Turizm tahsisli sözkonusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunmuş olup; başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm'e; Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam ettiği ve sonuç hakkında Aktay Turizm'in ayrıca haberdar edileceği bilgisi verildiği bildirilmiştir.

Bununla birlikte yapılan imar uygulaması ile ilgili olarak; Didim İlçe Mal Müdürlüğü tarafından Aydın 1. İdare Mahkemesine 2013/886 Esas sayılı dosyasından imar uygulamasının iptal edilmesi doğrultusunda dava açılmış olup, Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Didim Belediyesi 2014/6260 Esas numarası ile Aydın 1.İdare Mahkemesinin iptal kararını Temyiz etmiştir. Dava süreci devam ettiğinden dolayı üst hakkı kurulamamakta ve yapı ruhsatı için müracaat edilememektedir.

Tüm bunlar sebebiyle Aktay Turizm, "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik" in 17. maddesinin 7. fıkrasınca, yatırım süresinin dondurulması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuruda bulunmuştur.

Bu kapsamda Bakanlık tarafından, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemi Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla iptal edildiğinden yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik" in 17. maddesinin 7. Fıkrası uyarınca, kesin tahsis süresi, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanincaya kadar dondurulmuştur.

Bununla birlikte Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile irtifak hakkı kurulmasına ilişkin süreç devam etmektedir.

## 5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2017	31.12.2016
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	136.734.859	147.805.077
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.621.849.125	1.424.484.207
C. İştirakler	Md. 24/(b)	79.985.672	79.985.672
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		190.460.518	175.579.025
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>2.029.030.174</b>	<b>1.827.853.981</b>
E. Finansal borçlar	Md. 31	481.722.289	440.012.044
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	99.770	112.980
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	10.947.355
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.280.066.106	1.226.713.285
Diğer kaynaklar		267.142.009	150.068.317
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>2.029.030.174</b>	<b>1.827.853.981</b>

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2017	31.12.2016
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vardiye Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	136.734.859	147.805.077
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	36.000.000	36.000.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.985.672	79.985.672
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31.03.2017	31.12.2016	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipoteli bedelleri	Md. 22/(e)	0%	0%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	80%	78%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	11%	12%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	0%	0%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	2%	1%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	4%	4%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	38%	37%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	7%	8%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	0%	0%	%10 en fazla

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II, No:14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## 6. Rapor Tarihten Sonraki Gelişmeler

### Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi Feshi ve Kiralama

Şirketimizin 11/04/2017 tarihli yönetim kurulu toplantısında;

- Portföyümüzdeki varlıklardan Ataşehir, Bulvar 216'da yer alan B09 no.lu bağımsız bölümün ½ hisse payına ilişkin olarak Akyön Tesis İşletmeleri A.Ş.(Akyön) ile imzalanan 23.12.2015 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin, Akyön'ün

sözleşmeden kaynaklanan ödeme yükümlülüklerini yerine getirmemiş olması sebebiyle, Şirketimiz tarafından fesih edilmesine ve bu kapsamda sözleşmenin feshinden kaynaklanan cezai şartların Şirketimize gelir kaydedilmesine,

- Akyön tarafından sinema olarak işletilmekte olan B09 no.lu bağımsız bölümün diğer yarısına ilişkin olarak yapılmış mevcut kiralama işleminin revize edilerek, 11/04/2017 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak bağımsız bölümün tamamının aylık 15.000,-USD+KDV bedel karşılığında Akyön'e kiralanmasına,

- Söz konusu bağımsız bölüme yapılan sinema yatırımı kapsamında edinilmiş olan kıymet ve demirbaşların, sinemanın halihazırda Akyön tarafından işletilmesi sebebiyle başka herhangi bir şirkete satılmasının mümkün olmadığı da düşünülerek Akyön'e satılmasına, bu kapsamda SPK Kurumsal Yönetim Tebliğinde öngörülen sınırların altında kaldığı hususu da dikkate alındığında, bu kıymet ve demirbaşlar için ayrıca bir değerlendirme yaptırılmasına gerek olmaksızın, satış bedelinin maliyet bedeli+%5 kar ile KDV dahil toplam 1.998.015,43 TL olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

### **Büyükyalı İstanbul**

Büyükyalı İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında, B ve T2 Bloklarına ilişkin Yapı Ruhsatları 21/04/2017 tarihinde alınmıştır. Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 1680 adet olmuştur.

Büyükyalı Projesi arazi sahibi Emlak Konut GYO'nun KAP açıklamalarında da belirtildiği üzere; Zeytinburnu'ndaki eski tank fabrikası arazisine ilişkin imar planlarının iptali doğrultusunda verilen Yerel Mahkeme kararları hakkında İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından iptal kararlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir Şirketimiz bu davanın davalısı konumunda değildir. Ayrıca proje ile ilgili inşaat ve satış süreçleri ruhsatına ve mevzuata uygun olarak sürdürülmektedir.

### **Kredi Kullanımı**

2017 Nisan ayında; 5 yıl vadeli, 28 milyon TL tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi ile önümüzdeki 4 aylık dönemde vadesi dolacak olan kredilerin taksit ödemelerinin yapılması planlanmaktadır.

### **Genel Kurul Toplantısı**

Şirketimizin 2016 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın, 25/05/2017 Perşembe günü saat 15.00'de İkitelli OSB Mahallesi 10. Cadde 34Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir / İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

### **25 MAYIS 2017 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ**

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi,
3. 2016 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,
4. 2016 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Denetim Şirketi Raporu'nun okunması,
5. 2016 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2016 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri,
7. Yönetim Kurulu'nun 2016 yılı hesap dönemi kar dağıtımına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve onaya sunulması,
8. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini,
9. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti,
10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2017 yılı için Yönetim Kurulunca yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin görüşülmesi ve onaya sunulması,
11. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2016 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37.maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi,
13. 2016 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi,



14. 2016 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2017 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
15. GYODER önderliğinde yürütülen "Milletin Meclisini Millet Yapar" projesine katılım kapsamında ortaklara bilgi verilmesi,
16. 2016 yılında gerçekleştirilen geri alım işlemleri hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
17. 2016 yılında gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri ile ilgili ortaklara bilgi verilmesi,
18. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
19. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
20. Dilek, temenniler ve kapanış.

### **Kar Dağıtım Önerisi**

Şirketimizin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2016 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 14.028.274,00 TL ve 5.432.349,39 TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 271.617,47 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı SPK mevzuatına göre 13.756.656,53 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 5.160.731,92 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 26/04/2017 tarihli toplantısında; Şirketimizin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2016 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

### **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adayları**

Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kararı değerlendirilerek, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) hükümleri doğrultusunda, 25/05/2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmak üzere Sayın Doç. Dr. Saim KILIÇ ve Sayın Jean-Claude BAUMGARTEN'in "Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayı" olarak belirlenmelerine karar verilmiştir.

### **Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi**

Denetimden Sorumlu Komite'nin de önerisi doğrultusunda, 2017 yılına ait bağımsız denetim hizmetinin, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yerine getirilmesi hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

## **7. Finansal Tablo ve Dipnotlar**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2017-31/03/2017 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 1 OCAK - 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 44

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2017</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>230.476.775</b>	<b>218.697.062</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	140.787.990	152.215.137
Ticari alacaklar		20.832.541	10.622.448
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	3.729.541	3.047.288
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	17.103.000	7.575.160
Diğer alacaklar		900.092	734.617
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	900.092	734.617
Stoklar	8	24.305.934	27.287.524
Peşin ödenmiş giderler		8.487.365	9.823.022
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	17	1.632.087	2.420.577
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	6.855.278	7.402.445
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		640.641	301.178
Diğer dönen varlıklar	10	34.522.212	17.713.136
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.757.870.283</b>	<b>1.560.384.172</b>
Ticari alacaklar		-	1.442.872
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	1.442.872
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Stoklar	8	164.634.148	127.987.084
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.088.679.000	924.694.000
Maddi duran varlıklar	12	366.026.041	367.921.086
Maddi olmayan duran varlıklar		157.591	307.858
Peşin ödenmiş giderler		130.738.079	132.809.781
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	130.738.079	132.809.781
Ertelenmiş vergi varlığı		7.624.950	5.211.017
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.988.347.058</b>	<b>1.779.081.234</b>

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>394.404.652</b>	<b>333.139.074</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	32.034	47.776
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	318.921.327	250.221.905
Ticari borçlar		37.272.151	34.531.948
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	14.244.791	872.514
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	23.027.360	33.659.434
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.694.680	1.908.026
Diğer borçlar		2.540.327	19.601.182
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	-	10.947.354
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.540.327	8.653.828
Ertelenmiş gelirler	9	30.977.692	24.462.087
Kısa vadeli karşılıklar		2.966.441	2.366.150
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	590.968	547.303
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.375.473	1.818.847
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>424.163.288</b>	<b>314.933.107</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	222.387.743	246.703.746
Ticari borçlar		35.029.593	5.093.625
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	35.029.593	5.093.625
Diğer borçlar		673.261	830.410
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	673.261	830.410
Ertelenmiş gelirler	9	165.360.083	61.668.263
Uzun vadeli karşılıklar		667.560	592.017
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	667.560	592.017
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		45.048	45.046
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.169.779.118</b>	<b>1.131.009.053</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>1.171.212.386</b>	<b>1.131.466.862</b>
Ödenmiş sermaye	14	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler	14	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	14	(757.677)	(757.677)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	14	311.019.968	311.153.377
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	14	312.337.514	312.337.514
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	14	(1.317.546)	(1.184.137)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		19.319.877	19.319.877
Geçmiş yıllar karları		405.038.316	391.010.042
Net dönem karı		39.878.933	14.028.274
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>(1.433.268)</b>	<b>(457.809)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.988.347.058</b>	<b>1.779.081.234</b>

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2016
Hasılat		15.940.539	32.114.107
Satışların maliyeti		(8.663.304)	(24.986.723)
<b>Brüt kar</b>		<b>7.277.235</b>	<b>7.127.384</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(2.889.683)	(1.386.479)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(2.060.612)	(2.080.525)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		68.541.488	5.172.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(15.561.777)	(2.356.104)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>55.306.651</b>	<b>6.476.648</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>55.306.651</b>	<b>6.476.648</b>
Finansman gelirleri		7.458.384	2.857.563
Finansman giderleri (-)		(26.233.364)	(6.980.322)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>36.531.671</b>	<b>2.353.889</b>
Vergi geliri		2.378.825	1.784.445
- Ertelenmiş vergi geliri		2.378.825	1.784.445
<b>Net dönem karı</b>		<b>38.910.496</b>	<b>4.138.334</b>
Dönem karının dağılımı			
<i>Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım</i>		39.878.933	4.495.223
<i>Kontrol gücü olmayan paylar</i>		(968.437)	(356.889)
<b>Net dönem karı</b>		<b>38.910.496</b>	<b>4.138.334</b>
Pay başına kazanç	16	0,1595	0,0179
<b>Diğer kapsamlı gider:</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(140.431)</b>	<b>(402.485)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(175.539)	(503.106)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		35.108	100.621
<b>Toplam kapsamlı gelir / gider</b>		<b>38.770.065</b>	<b>3.735.849</b>
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
<i>Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım</i>		39.745.524	4.108.838
<i>Kontrol gücü olmayan paylar</i>		(975.459)	(372.989)

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin Geri alınmış primler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış/azalışları		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları							
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(600.625)</b>	<b>336.316.735</b>	<b>(448.323)</b>	<b>17.248.217</b>	<b>201.345.760</b>	<b>191.735.942</b>	<b>1.142.310.675</b>	<b>404.167</b>	<b>1.142.714.842</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	191.735.942	(191.735.942)	-	-	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	4.495.223	4.495.223	(356.889)	4.138.334
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(386.385)	-	-	-	(386.385)	(16.100)	(402.485)
<b>31 Mart 2016</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(600.625)</b>	<b>336.316.735</b>	<b>(834.708)</b>	<b>17.248.217</b>	<b>393.081.702</b>	<b>4.495.223</b>	<b>1.146.419.513</b>	<b>31.178</b>	<b>1.146.450.691</b>
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(757.677)</b>	<b>312.337.514</b>	<b>(1.184.137)</b>	<b>19.319.877</b>	<b>391.010.042</b>	<b>14.028.274</b>	<b>1.131.466.862</b>	<b>(457.809)</b>	<b>1.131.009.053</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	14.028.274	(14.028.274)	-	-	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	39.878.933	39.878.933	(968.437)	38.910.496
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(133.409)	-	-	-	(133.409)	(7.022)	(140.431)
<b>31 Mart 2017</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(757.677)</b>	<b>312.337.514</b>	<b>(1.317.546)</b>	<b>19.319.877</b>	<b>405.038.316</b>	<b>39.878.933</b>	<b>1.171.212.386</b>	<b>(1.433.268)</b>	<b>1.169.779.118</b>

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>		<b>61.636.015</b>	<b>(29.569.316)</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>38.910.499</b>	<b>4.138.334</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(58.139.028)</b>	<b>5.124.629</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.341.424	3.211.734
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		686.397	319.610
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		8.392.056	1.876.824
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(16.531.522)	1.500.906
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		(2.413.933)	(1.784.445)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(51.613.450)	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>78.670.386</b>	<b>(39.414.138)</b>
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(24.097.421)	1.829.579
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(9.073.697)	(2.381.693)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(14.433.428)	(7.533.228)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		32.676.171	4.095.548
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		110.207.425	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(16.608.664)	(35.424.344)
<b>Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları</b>		<b>59.441.857</b>	<b>(30.151.175)</b>
Alınan faiz		2.194.158	646.781
Vergi ödemeleri/ iadeleri		-	(64.922)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(113.667.662)</b>	<b>(1.447.018)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.296.112)	(1.447.018)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(112.371.550)	-
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>40.018.255</b>	<b>42.056.226</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		80.415.569	54.468.750
Ödenen faiz		(10.586.214)	(6.687.372)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(29.811.100)	(5.725.152)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ) / ARTIŞ</b>		<b>(12.013.392)</b>	<b>11.039.892</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>152.215.137</b>	<b>45.938.559</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>140.201.745</b>	<b>56.978.451</b>

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari ünvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 30 (31 Aralık 2016: 40), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 339 (31 Aralık 2016: 383) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 255'tir (31 Aralık 2016: 240).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İkitelli OSB Mah. 10. Cad. 34 Portall Plaza No:7 D/18 34494 Başakşehir, İstanbul/Türkiye'dir. Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

#### **Bağlı ortaklıklar:**

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	55,00	55,00

(\*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ("Aktay Otel") turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir.

(\*\*) Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. ("Büyükyalı") 21 Ekim 2015 tarihinde turizm alan ve merkezlerinde iç ve dış turizme hizmet her türlü otel, motel, kamping, tatil köyü, dinlenme ve konaklama tesisleri, eğlence yerleri ve her türlü turistik tesisleri, yat limanları inşa etmek veya satın almak, satmak, kiraya vermek ve işletmek amacıyla kurulmuştur.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

#### *Müşterek faaliyet:*

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermavedeki pay oranı ve oy	
			31 Mart 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55	55

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### TMS'ye Uygunluk Beyanı

Grup, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetleri, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İşletmeler, TMS 34, "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile hazırlanmaktadır. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Bağlı Ortaklıklar</b>	<b>Ana faaliyeti</b>	<b>Kuruluş ve faaliyet yeri</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Büyükyalı	Otelcilik	Başakşehir/ İstanbul	55
<b>Müşterek faaliyetler</b>	<b>Ana faaliyeti</b>	<b>Kuruluş ve faaliyet yeri</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

#### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Grup müşterek faaliyet katılımcısı olarak, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

#### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

#### 2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

#### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

###### a. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, “Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirilmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 2014 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
  - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
  - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
  - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik
- TFRS 11, “Müşterek anlaşmalar”daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.

###### b. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TMS 1 “Finansal tabloların sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TMS 7 ‘Nakit akış tabloları’ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 ‘Gelir vergilerin’deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 9, ‘Finansal araçlar’; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TMS 1 "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TMS 7 'Nakit akış tabloları'ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler TMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 'Gelir vergileri'deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
  - TFRS 1, ‘Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması’, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
  - TFRS 12 ‘Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar’, standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
  - TMS 28 ‘İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

#### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No:14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

#### 2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup’un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup’un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

##### Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebelemektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçicifarklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya datamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilir tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması muhtemel olduğundan, ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almıştır.

##### Dava karşılıkları

Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

##### Borçlanma maliyetleri

Grup, projelerin finansmanını sağlamak amacıyla TL para birim haricinde ABD Doları ve Avro cinsinden finansal borçlanmalar gerçekleştirmektedir. Özellikle varlıkların elde edilmesi ile doğrudan ilişkili yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan borçlanma maliyetlerinin tutarını belirlenmesi esnasında birtakım varsayımlar yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda projeler ile alakalı alınan yabancı para birimi cinsinden krediler ile ilgili oluşan borçlanma maliyetleri TL kredi faizleri ile karşılaştırılmakta ve hesaplanan borçlanma maliyetleri kümüle yönteme uygun olarak aktifleştirilmektedir.

#### 2.7 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 163.927.877 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme projesinde ön satışlar başlamış olup, nakit akım sağlanmaya başlanmıştır.

Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel sıkıntıdan dolayı Aktay Otel 31 Mart 2017 tarihiyle biten ara hesap döneminde zarar etmiştir. Rusya'daki ekonomik kriz ve dolar karşısında ciddi değer kaybeden ruble, Rus turist sayısında düşüşe neden olmuştur.

Fakat, Grup her yıl ortalama 5 milyon TL yatırımına devam etmekte, bünyesinde oluşturduğu "Ela Academy"de kendi elemanlarını yetiştirmekte, misafir memnuniyetini %93'lere çıkarmış bulunmaktadır. Grup 2017 yılı içerisinde turizm, reklam ve tanıtımla ilgili ağırlığını Rusya'nın yanı sıra diğer gelişmiş Avrupa ülkelerinde de arttırmıştır. Yönetimin beklentisi, öncelikle Rusya ile ilişkilerin düzelmesiyle birlikte karlılık rakamlarının pozitif yönde ivme kazanmasıdır. Takip eden yıllarda Rusya krizinin etkilerinin azalması ve siyasi belirsizliklerin sona ermesi ile birlikte Grup eski karlılık seviyelerini yakalayacaktır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri belirlemiştir.

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	20.475.625	2.361.947	(6.897.033)	15.940.539
Satışların maliyeti (-)	(3.979.894)	(9.854.145)	5.170.735	(8.663.304)
<b>Brüt kar</b>	<b>16.495.731</b>	<b>(7.492.198)</b>	<b>(1.726.298)</b>	<b>7.277.235</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(2.093.950)	(795.733)	-	(2.889.683)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.324.471)	(736.141)	-	(2.060.612)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	63.569.644	4.739.847	231.997	68.541.488
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(12.306.646)	(3.255.128)	-	(15.561.774)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>64.340.308</b>	<b>(7.539.353)</b>	<b>(1.494.301)</b>	<b>55.306.654</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>64.340.308</b>	<b>(7.539.353)</b>	<b>(1.494.301)</b>	<b>55.306.654</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	(11.770.526)	(7.004.454)	-	(18.774.980)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>52.569.782</b>	<b>(14.543.807)</b>	<b>(1.494.301)</b>	<b>36.531.674</b>
Vergi Geliri	-	2.378.825	-	2.378.825
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	2.378.825	-	2.378.825
<b>Dönem karı</b>	<b>52.569.782</b>	<b>(12.164.982)</b>	<b>(1.494.301)</b>	<b>38.910.499</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	31 Mart 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	33.062.413	4.071.033	(5.019.339)	32.114.107
Satışların maliyeti (-)	(19.133.077)	(10.193.074)	4.339.428	(24.986.723)
<b>Brüt kar</b>	<b>13.929.336</b>	<b>(6.122.041)</b>	<b>(679.911)</b>	<b>7.127.384</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(906.391)	(492.639)	12.551	(1.386.479)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.152.577)	(927.948)	-	(2.080.525)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.551.777	1.668.456	(2.047.861)	5.172.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.227.503)	(3.073.143)	3.944.542	(2.356.104)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>14.194.642</b>	<b>(8.947.315)</b>	<b>1.229.321</b>	<b>6.476.648</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>14.194.642</b>	<b>(8.947.315)</b>	<b>1.229.321</b>	<b>6.476.648</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	(2.927.612)	25.089	(1.220.236)	(4.122.759)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>11.267.030</b>	<b>(8.922.226)</b>	<b>9.085</b>	<b>2.353.889</b>
Vergi Geliri / (Gideri)	-	1.784.445	-	1.784.445
Ertelenmiş vergi geliri	-	1.784.445	-	1.784.445
<b>Dönem karı</b>	<b>11.267.030</b>	<b>(7.137.781)</b>	<b>9.085</b>	<b>4.138.334</b>

Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otelcilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 31 Mart 2017 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran otelin kiralamaktır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Varlıklar	31 Mart 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	214.354.812	37.049.475	(20.927.512)	230.476.775
Cari olmayan / Duran varlıklar	2.043.756.684	16.110.106	(301.996.507)	1.757.870.283
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.258.111.496</b>	<b>53.159.581</b>	<b>(322.924.019)</b>	<b>1.988.347.058</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Kaynaklar	31 Mart 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	332.600.098	81.050.098	(19.245.544)	394.404.652
Uzun vadeli yükümlülükler	423.388.443	774.845	-	424.163.288
Özkaynaklar	1.502.122.955	(28.665.362)	(303.678.475)	1.169.779.118
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>2.258.111.496</b>	<b>53.159.581</b>	<b>(322.924.019)</b>	<b>1.988.347.058</b>

Varlıklar	31 Aralık 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	204.622.119	40.249.454	(26.174.511)	218.697.062
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.853.056.019	14.661.091	(307.332.938)	1.560.384.172
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.057.678.138</b>	<b>54.910.545</b>	<b>(333.507.449)</b>	<b>1.779.081.234</b>

Kaynaklar	31 Aralık 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	294.039.927	70.422.426	(31.323.279)	333.139.074
Uzun vadeli yükümlülükler	314.085.037	848.070	-	314.933.107
Özkaynaklar	1.449.553.174	(16.359.951)	(302.184.170)	1.131.009.053
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>2.057.678.138</b>	<b>54.910.545</b>	<b>(333.507.449)</b>	<b>1.779.081.234</b>

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kasa	82.935	64.872
Bankadaki nakit	140.118.810	151.593.780
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	135.260.957	144.606.355
- Vadesiz mevduatlar	4.857.853	5.800.448
- Diğer	-	1.186.977
	<b>140.201.745</b>	<b>151.658.652</b>
Bloke mevduatlar (*)	586.245	556.485
	<b>140.787.990</b>	<b>152.215.137</b>

(\*) 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla bloke mevduat, Grup'un kullanmış olduğu krediler için vermiş olduğu teminat bedelini kapsamaktadır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2017
ABD Doları	1,20	71.929.383
Türk Lirası	10,50	49.666.886
Avro	0,05	13.664.688
		<b>135.260.957</b>

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016
Türk Lirası	10,40	78.709.921
ABD Doları	2,20	47.900.803
Avro	1,00-1,20	17.995.631
		<b>144.606.355</b>

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 3 ile 34 gün arasındadır (31 Aralık 2016: 4 ile 21 gün arasındadır).

### 5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli borçlanmalar	32.034	47.776
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	318.921.327	250.221.905
Uzun vadeli borçlanmalar	222.387.743	246.703.746
		<b>541.341.104</b>
		<b>496.973.427</b>

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Banka kredileri	541.241.333	496.860.446
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	99.771	112.981
		<b>541.341.104</b>
		<b>496.973.427</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	318.853.590	250.156.700
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	117.287.348	102.098.368
2-5 yıl içerisinde ödenecek	105.100.395	144.605.378
		<b>541.241.333</b>
		<b>496.860.446</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	31 Mart 2017	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	% 10,55-% 13	137.480.292	150.475.172
Avro	% 1,44-% 4	181.373.298	71.912.571
		<b>318.853.590</b>	<b>222.387.743</b>

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2016	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	% 10,55-% 13	144.340.626	90.768.699
Avro	% 1,44-% 4	105.816.074	155.935.047
		<b>250.156.700</b>	<b>246.703.746</b>

31 Mart 2017 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Yoktur).

### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

##### Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	12.620.247	8.613.986
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	9.228.982	3.400.927
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.746.229)	(4.439.753)
	<b>17.103.000</b>	<b>7.575.160</b>

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2016 : 7 ile 30 gün).

Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Açılış bakiyesi	(4.439.753)	(3.924.081)
Konusu kalmayan karşılık	-	106.644
Dönem gideri	(306.476)	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(4.746.229)</b>	<b>(3.817.437)</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

##### b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

##### Kısa vadeli borçlar:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	20.933.628	25.550.848
Borç senetleri	3.066.161	2.486.828
Ticari borçlar reeskontu (-)	(972.429)	(84.417)
Gider tahakkukları (*)	-	5.706.175
	<b>23.027.360</b>	<b>33.659.434</b>

(\*) Gider tahakkukları, Grup'un gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile satışı gerçekleşen fakat henüz tapu devri gerçekleşmeyen gayrimenkuller ile alakalı tapu harcı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2016 : 45 gündür).

##### Uzun vadeli borçlar:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar (**)	47.712.802	6.535.229
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.683.209)	(1.441.604)
	<b>35.029.593</b>	<b>5.093.625</b>

(\*\*) Uzun vadeli ticari borçların tamamı Grup'un Eyüp İlçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	725.005	717.106
Diğer	175.087	17.511
	<b>900.092</b>	<b>734.617</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar (*)	1.682.459	1.446.155
Ödenecek vergiler (**)	857.868	7.207.673
	<b>2.540.327</b>	<b>8.653.828</b>

(\*) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

(\*\*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ödenecek vergilerin büyük kısmı feshi gerçekleşen İzmir Alsancak projesine ilişkin avans faizinin güncellenmesinden dolayı kesilmiş olan faturanın KDV'sinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	372.939	366.276
Diğer	300.322	464.134
	<b>673.261</b>	<b>830.410</b>

#### 8. STOKLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli stoklar</b>	<b>24.305.934</b>	<b>27.287.524</b>
Tamamlanan proje stokları (***)	22.575.977	25.841.133
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.729.957	1.446.391
<b>Devam eden proje stokları (****)</b>	<b>164.634.148</b>	<b>127.987.084</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>	<b>164.634.148</b>	<b>127.987.084</b>

(\*\*\*) Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe konut projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış konut stoklarıdır.

(\*\*\*\*) İlgili maliyetler, Şirket'in portföyünde bulunan Kazlıçeşme projesine ait devam eden proje maliyetleridir.



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### İlişkili olmayan taraflara

kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Taahhütlere verilen avanslar	3.770.771	5.964.016
Verilen sipariş avansları	1.608.923	372.142
Gelecek aylara ait giderler	1.475.584	1.066.287
	<b>6.855.278</b>	<b>7.402.445</b>

#### İlişkili olmayan taraflara

uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Proje avansı (*)	129.658.404	131.491.584
Gelecek yıllara ait giderler	1.056.168	1.318.197
Verilen depozito ve teminatlar	23.507	-
	<b>130.738.079</b>	<b>132.809.781</b>

(\*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesi 21 Eylül 2016 tarihi itibarıyla feshedilmiştir. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli olan (faiz dahil) 123.036.663,50 TL Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından Özak GYO'ya iade edilmiştir.

Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m<sup>2</sup> arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve Özak GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (**)	25.886.316	21.409.626
Gelecek aylara ait gelirler (***)	5.091.376	3.052.461
	<b>30.977.692</b>	<b>24.462.087</b>

(\*\*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Bayrampaşa konut projesine istinaden alınan avanslar ile Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den alınan kira avanslarının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

(\*\*\*) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (*)	165.333.672	61.668.263
Gelecek yıllara ait giderler	26.411	-
	<b>165.360.083</b>	<b>61.668.263</b>

(\*) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Büyükyalı İstanbul projesi için Emlak Konut GYO dan alınan hakediş avans tutarından oluşmaktadır.

### 10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	34.482.933	17.631.037
İş avansları	39.279	10.863
Diğer	-	71.236
	<b>34.522.212</b>	<b>17.713.136</b>

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>315.424.000</b>	<b>609.270.000</b>	<b>924.694.000</b>
Alımlar (**)	112.371.550	-	112.371.550
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	51.613.450	-	51.613.450
<b>31 Mart 2017</b>	<b>479.409.000</b>	<b>609.270.000</b>	<b>1.088.679.000</b>

(\*\*) Grup portföyünde bulunan Eyüp-Göktürk'teki mevcut arazisini genişletmek amacıyla; mülkiyeti Maliye Bakanlığı'nda, 2B hakkı Kamer İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'de olan İstanbul ili Eyüp ilçesi Maslakaltı mevkiinde yer alan 32.863,21 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazinin 2B hakkı 67.000.000 TL +KDV bedel ile 10 Mart 2017 tarihinde devir alınmış olup, söz konusu araziye ilişkin tapunun İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan (Milli Emlak) devri 20 Mart 2017 tarihinde gerçekleşmiştir.

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>285.270.249</b>	<b>592.039.467</b>	<b>877.309.716</b>
Alımlar	-	-	-
Transfer	-	-	-
<b>31 Mart 2016</b>	<b>285.270.249</b>	<b>592.039.467</b>	<b>877.309.716</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuş olup mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Emsal Karşılaştırma	2	255.060.000	255.060.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	231.610.000	231.610.000
Göktürk Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	163.985.000	-
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Emsal Karşılaştırma	2	122.600.000	122.600.000
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	120.560.000	120.560.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	3	94.474.000	94.474.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	64.390.000	64.390.000
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	36.000.000	36.000.000
			<b>1.088.679.000</b>	<b>924.694.000</b>

Grup, 12.030.148 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Mart 2016: 10.233.376 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 2.006.978 TL'dir (31 Mart 2016: 1.636.727 TL).

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

Değerleme raporlarıyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

#### İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parsel'de konumlanmaktadır.

30 Mart 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye /depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 5.500-7.500 TL aralığındadır. Birim kira değerlerinin 15-20 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değiştiği görülmektedir. Nitelikli yapılarda gerçekleşen kira bedelleri ise 18-22 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişmektedir. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 11.613 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 255.060.000 TL olarak hesaplanmıştır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 17,50 TL/m<sup>2</sup>/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın kiralanan fiyatı ile henüz satışı gerçekleşmemiş satılık fiyatı baz alınmıştır. Satılık fiyat üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve bu durumun kapitalizasyon oranını %6-6,5 seviyesine çekeceği düşünülmektedir. Direkt kapitalizasyon oranı %6,5 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 249.710.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

#### Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 7.038-7.742 TL/m<sup>2</sup> aralığında; dükkanların ise 15.836 TL/ m<sup>2</sup> birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 32-42 TL/ m<sup>2</sup>/ay aralığında değişiklik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/ m<sup>2</sup>) 4.574 TL olarak kabul edilmiştir.

Rapor kapsamında emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleriyle değer takdiri yapılmıştır;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 122.600.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 122.600.000 TL

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralama ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Bayrampaşa Arsa ve Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan Metro Gross market'tir. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 94.474.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.546.000 TL

Bölgede yapılan araştırmalarda ve projedeki gerçekleşen satış değerleri göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre satışı gerçekleşmemiş bağımsız bölümler için; 138.860.000 TL (Yüzotuzsekizmilyonsekizyüzaltmışbin Türk Lirası); satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümler için ise 2.379.000 TL (İkimilyonüçyüzyetmişdokuzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; manzarası, katı, yüz ölçümü, konumlarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 4.000-5.000 TL/m<sup>2</sup>, dükkanların ise 5.500-6.000 TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

#### Balmumcu arsa

Taşınmaz, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. 30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre, gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmıştır;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 120.560.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir İndirgeme yaklaşımına göre 130.110.000 TL olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değerleri sırasıyla 12.000, 12.000, 22.000, 22.000, 22.000 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları küçük alanlı parseller için 22.000-23.000 TL/m<sup>2</sup>, büyük alanlı parseller için 11.000-12.000 TL/m<sup>2</sup> aralıklarındadır.

Yerli ve yabancı yatırımcıların her zaman ilgi gösterdikleri Beşiktaş ilçesine duyulan yoğun talep, bu talebe karşılık arsa arzının az olması, mevcut arsaların değerinin hızla artmasına sebep olmuştur. Ayrıca arsanın yakın çevresinde bu büyüklükte olan ve tamamı deniz manzaralı olan tek arsa olması da değer artışına neden olmuştur.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

- Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 36.000.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir İndirgeme yaklaşımına göre: 42.800.000 TL değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 21.115 TL/ m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 13.373-14.077 TL aralığındadır.

Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun Mahmutbey'den geçiyor olması ve Mecidiyeköy Mahmutbey metro hattının yine aynı bölgeden geçecek olması nedeniyle bu bölgedeki arsa fiyatlarında önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

#### Eyüp Arsa

Taşınmaz İstanbul Göktürk'te yer alan, 17.403,25 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tarla vasıflı, bir kısım üzerinde metruk durumda iki adet bina ve sera alanları yer alan, diğer kısımları doğal bitki örtüsü ile kaplı 1 adet parselden oluşmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 22 Kasım 2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel, 28 Ocak 2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Konut Alanı, Kısmen Dere Koruma Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı" lejanında kalmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 28 Ocak 2015 onay tarihli son imar planından önce, değerlendirme konusu taşınmazın; 15 Şubat 2013 tasdik tarihli ve 12 Temmuz 2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli "Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı'na kapsamında 2B arazisi vasfından çıkarıldığı ve taşınmazın 240 kişi/hektar yoğunluklu konut alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak 28 Ocak 2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 64.390.000 TL, (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 65.790.000 TL değer takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan 64.390.000-TL (Altmışdörtmilyonüçyüzdoksanbin.-Türk Lirası) nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projeleri yoğunluktadır. Bölgede yer alan projeler genellikle apartman veya villa tipi yapılardan oluşmaktadır. Emsallerin tamamı Göktürk Mahallesi'nde değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde boş arsaların sınırlı sayıda olması sebebiyle istenen arsa fiyatları gerçekleşen fiyatların üzerindedir. Mal sahipleri tarafından talep edilen net arsa birim fiyatları 6.500-8.000 TL aralığında değişmekte iken gerçekleşen satışlarda birim fiyatlar 3.200-4.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkan, 3 adet asma katlı dükkan ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 231.610.000 TL, emsal karşılaştırma yöntemine göre ise 71.030.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,25 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2017 yılı için %85 ve 2020 yılı itibarı ile %98 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %3,5 olacağı varsayılmaktadır.

#### Göktürk Arsa

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 1015 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 32.863,21 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde, değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır, Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre taşınmazın pazar değeri için 163.985.000 TL (Yüzaltmışüçmilyondokuzyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>204.964</b>	<b>400.967.724</b>	<b>8.303.121</b>	<b>949.987</b>	<b>27.791.865</b>	<b>5.425.408</b>	<b>443.643.069</b>
Alımlar	-	-	221.196	-	639.758	435.158	1.296.112
<b>31 Mart 2017</b>	<b>204.964</b>	<b>400.967.724</b>	<b>8.524.317</b>	<b>949.987</b>	<b>28.431.623</b>	<b>5.860.566</b>	<b>444.939.181</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>							
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>(37.987)</b>	<b>(49.167.724)</b>	<b>(5.472.021)</b>	<b>(797.948)</b>	<b>(20.246.303)</b>	-	<b>(75.721.983)</b>
Dönem gideri	(2.673)	(2.541.695)	(127.562)	(30.507)	(488.720)	-	(3.191.157)
<b>31 Mart 2017</b>	<b>(40.660)</b>	<b>(51.709.419)</b>	<b>(5.599.583)</b>	<b>(828.455)</b>	<b>(20.735.023)</b>	-	<b>(78.913.140)</b>
<b>31 Mart 2017 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>164.304</b>	<b>349.258.305</b>	<b>2.924.734</b>	<b>121.532</b>	<b>7.696.600</b>	<b>5.860.566</b>	<b>366.026.041</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>							
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>204.964</b>	<b>424.946.945</b>	<b>8.034.006</b>	<b>712.888</b>	<b>31.971.607</b>	<b>4.292.444</b>	<b>470.162.854</b>
Alımlar	-	-	11.323	58.082	396.409	893.836	1.359.650
<b>31 Mart 2016</b>	<b>204.964</b>	<b>424.946.945</b>	<b>8.045.329</b>	<b>770.970</b>	<b>32.368.016</b>	<b>5.186.280</b>	<b>471.522.504</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>							
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>(27.291)</b>	<b>(39.146.945)</b>	<b>(5.709.873)</b>	<b>(676.526)</b>	<b>(20.584.167)</b>	-	<b>(66.144.802)</b>
Dönem gideri	(2.674)	(2.327.271)	(205.984)	(37.937)	(615.738)	-	(3.189.604)
<b>31 Mart 2016</b>	<b>(29.965)</b>	<b>(41.474.216)</b>	<b>(5.915.857)</b>	<b>(714.463)</b>	<b>(21.199.905)</b>	-	<b>(69.334.406)</b>
<b>31 Mart 2016 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>174.999</b>	<b>383.472.729</b>	<b>2.129.472</b>	<b>56.507</b>	<b>11.168.111</b>	<b>5.186.280</b>	<b>402.188.098</b>

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

31 Mart 2017 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

#### Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 345.960.000 TL, maliyet oluşumları yaklaşımına göre ise 291.620.000 TL olarak belirlenmiştir. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 345.960.000-TL (Üçyüzkırkbeşmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL) nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan piyasa analizleri kapsamında otel kullanımındaki taşınmazların kira bedellerinin toplam otel cirosunun yaklaşık %25-%30 oranında olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın ilk yıl kira bedeli, 2017 toplam cirosunun %28'i olarak takdir edilmiştir. Otelin yatak doluluk oranının 2017 yılında %60 ile başlayacağı, yıllar itibarı ile 2022 yılında %70 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

#### Ekonomik Ömrü

Tesis, makine ve cihazlar	5-40 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	5-50 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Grup'un sahip olduğu binanın tarihi maliyet esasına göre değerlendirilmiş olması durumundaki net defter değerine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Maliyet	76.933.622	76.933.622
Birikmiş amortisman	(23.788.276)	(21.283.081)
<b>Net defter değeri</b>	<b>53.145.346</b>	<b>55.650.541</b>

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	316.620.423	205.742.613
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>316.620.423</b>	<b>205.742.613</b>

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2017			31 Aralık 2016		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	59.757.226	316.620.423	-	14.898.336	205.742.613
	-	59.757.226	316.620.423	-	14.898.336	205.742.613

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 2,487,554 TL'dir ve 2,375,468 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2016: 2.902.241 TL'dir ve 1,818,847 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Grup'un Özak Tekstil'in amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

#### 14. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2017	(%)	31 Aralık 2016
Ahmet Akbalık	47,7	119.239.142	47,7	119.239.142
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	65.578.195
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	2.682.653
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>250.000.000</b>

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2017	(%)	31 Aralık 2016
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	5,10	12.743.197
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	4,39	10.978.765
Özak Tekstil (*)	3,30	8.237.575	3,30	8.237.575
Özak GYO - Geri Alınan Paylar	0,17	419.639	0,17	419.639
Diğer	12,04	30.120.834	12,04	30.120.834
<b>BİST'te işlem gören hisse</b>	<b>25,00</b>	<b>62.500.010</b>	<b>25,00</b>	<b>62.500.010</b>

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### *Ödenmiş sermaye*

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2016: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.592.357 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 248.407.643 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

#### *Paylara ilişkin primler:*

2010 yılında Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) Özak GYO'ya aynı sermaye olarak koymuştur. Söz konusu binalar, Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları aynı sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL Paylara İlişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara İlişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

#### *Kar dağıtımı:*

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20.05.2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarında yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### *Geri alınmış paylar*

Sermaye Piyasası Kurulu Geri Alınmış Paylar Tebliği'nin 5(6) maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15 Eylül 2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Grup talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilecektir. 31 Aralık 2015 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda, 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde ise 1,73-1,78 TL fiyat aralığından 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir.

#### *Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	312.337.514	312.337.514
Aktüeryal kayıp fonu	(1.646.933)	(1.480.171)
- vergi etkisi	329.387	296.034
	<b>311.019.968</b>	<b>311.153.377</b>

### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

#### *Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar*

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Personele ödenecek ücretler	1.205.239	1.240.641
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	489.441	667.385
	<b>1.694.680</b>	<b>1.908.026</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmayan izin karşılığı	590.968	547.303
	<b>590.968</b>	<b>547.303</b>

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	667.560	592.017
	<b>667.560</b>	<b>592.017</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.426 TL (2016: 4.297 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %10,92 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,66 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %4,25). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426,16 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 16. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	39.878.933	4.495.223
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,1595</b>	<b>0,0179</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Mart 2017				
	Alacaklar	Borçlar			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan	Uzun vadeli Ticari	Ticari olmayan
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>					
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (*)	3.036	11.945.298	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	1.541.812	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.715.961	149.043	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	4.850	608.638	-	-	-
Diğer	5.694	-	-	-	-
	<b>3.729.541</b>	<b>14.244.791</b>	-	-	-

(\*) Göktürk arazisi 1015 Parsel 2B alımı kapsamında oluşan faturanın KDV tutarından oluşmaktadır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2016			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli Ticari		Kısa vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari olmayan
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>				
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	10.947.354	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	119.199	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.047.288	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	689.061	-	-
Diğer	-	64.254	-	-
	<b>3.047.288</b>	<b>872.514</b>	<b>10.947.354</b>	<b>-</b>

(\*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 10.947.354 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflarla olan işlemler

	1 Ocak - 31 Mart 2017					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit Kıymet Alımları	Hisse alımı
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Özak Tekstil	815.996	-	-	1.033.861	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	684.920	7.135	-	63.981	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	388.189	75.688	-	394.858	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	706.790	1.872	-	136.375	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	2.520	67.000.000	-
Diğer	-	-	-	16.687	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.595.895</b>	<b>84.695</b>	-	<b>1.648.282</b>	<b>67.000.000</b>	-

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflarla olan işlemler (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2016					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit Kıymet Alımları	Hisse alımı
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Özak Tekstil (*)	58.623	-	340.275	1.409.152	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. (**)	92.707	49.956	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	211.785	311.013	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş. (***)	590.772	41.912	-	-	-	-
Diğer	-	3.269	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>953.887</b>	<b>1.815.302</b>	<b>340.275</b>	<b>1.409.152</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Arstate hisse alımına ilişkin olan borcun faiz giderlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Hayattepe ve Hayattepe Suites projelerin inşaat taahhüt işlerinden hizmet alım bedellerinden oluşmaktadır.

(\*\*\*) Personel yemekleri, servis vs hizmetleri için alınan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	1.632.087	2.420.577
	<b>1.632.087</b>	<b>2.420.577</b>

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	372.483	408.884
	<b>372.483</b>	<b>408.884</b>

### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### *Piyasa riski yönetimi*

#### *Kur riski yönetimi*

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	100.993.947	-	22.728.899	4.680.443
2-Ticari alacak	35.996.828	-	7.985.724	1.775.701
<b>3-Toplam varlıklar</b>	<b>136.990.775</b>	<b>-</b>	<b>30.714.623</b>	<b>6.456.144</b>
4-Ticari borçlar		-		
5-Finansal yükümlülükler	182.025.586	-	179.269	46.407.210
<b>6-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>182.025.586</b>	<b>-</b>	<b>179.269</b>	<b>46.407.210</b>
7-Finansal yükümlülükler	71.912.571	-	-	18.399.962
<b>8-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>71.912.571</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.399.962</b>
<b>9-Toplam yükümlülükler</b>	<b>253.938.157</b>	<b>-</b>	<b>179.269</b>	<b>64.807.172</b>
10-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(116.947.382)	-	30.535.354	(58.351.028)

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2016			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	67.685.250	-	13.696.566	5.251.973
2-Ticari alacak	26.661.668	1.685.784	4.410.584	1.040.246
<b>3-Toplam varlıklar</b>	<b>94.346.918</b>	<b>1.685.784</b>	<b>18.107.150</b>	<b>6.292.219</b>
4-Ticari borçlar	361.031	-	102.589	-
5-Finansal yükümlülükler	105.816.074	-	-	28.522.622
<b>6-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>106.177.105</b>	<b>-</b>	<b>102.589</b>	<b>28.522.622</b>
7-Finansal yükümlülükler	155.935.047	-	-	42.032.143
<b>8-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>155.935.047</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.032.143</b>
<b>9-Toplam yükümlülükler</b>	<b>262.112.152</b>	<b>-</b>	<b>102.589</b>	<b>70.554.765</b>
<b>10-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(167.765.234)</b>	<b>1.685.784</b>	<b>18.004.561</b>	<b>(64.262.546)</b>

#### Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Mart 2017	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	11.110.594	(11.110.594)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>11.110.594</b>	<b>(11.110.594)</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(22.805.332)	22.805.332
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>(22.805.332)</b>	<b>22.805.332</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>(11.694.738)</b>	<b>11.694.738</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2016	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6.336.165	(6.336.165)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>6.336.165</b>	<b>(6.336.165)</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(23.840.762)	23.840.762
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>(23.840.762)</b>	<b>23.840.762</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	728.073	(728.073)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>728.073</b>	<b>(728.073)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>(16.776.524)</b>	<b>16.776.524</b>

### 19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	136.734.859	147.805.077
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.621.849.125	1.424.484.207
İştirakler	Md. 24 / (b)	79.985.672	79.985.672
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		190.460.518	175.579.025
<b>Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>2.029.030.174</b>	<b>1.827.853.981</b>
Finansal borçlar	Md. 31	481.722.289	440.012.044
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	99.770	112.980
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	10.947.355
Özkaynaklar	Md. 31	1.280.066.106	1.226.713.285
Diğer kaynaklar		267.142.009	150.068.317
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>2.029.030.174</b>	<b>1.827.853.981</b>

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	136.734.859	147.805.077
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	36.000.000	36.000.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.985.672	79.985.672
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 24 / (b)	%0	%0	% 10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	%80	%78	% 51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%11	%12	% 49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	%0	%0	% 49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	%2	%1	% 20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%4	%4	% 10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%38	%37	% 500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / 6 Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	%7	% 8	% 10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	%0	%0	% 10 en fazla

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

.....