



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2013 - 31.03.2013

ARA DÖNEM

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İçindekiler

1. Şirket Profili	3
2. İlkelerimiz, Yatırım İlkelerimiz	4
3. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklık ve Sermaye Yapısı	5
4. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim ve Denetim Kurulu	6
5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı	6
6. Üst Yönetim Bilgileri	7
7. Kâr Dağıtım Politikası	7
8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler	7
9. Bağlı Ortaklıklarımız ve İştiraklerimiz	8
9.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	8
9.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	9
9.3 Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi	9
9.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	10
10. Ekonomideki Gelişmeler:	10
10.1 Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler	10
10.2 Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler	13
11. Gayrimenkul Piyasası	14
12. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz	17
13. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler	18
14. Projelerle İlgili Gelişmeler	19
14.1 Devam Eden Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)	19
14.2 Planlanan Projeler	23
14.2.1 Arsa Satışı Gelir Paylaşımli Projeler	23
14.3 Hedeflenen Projeler	25
15. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	27
16. Şirket Portföyü	27
17. Başlıca Finansal Göstergeler	28
18. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler	28
19. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	29
20. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler	29
21. Çalışanların Hakları	29
22. Mali Veriler ve Risk Yönetimi	29
23. Değerleme Raporları	31
24. Mali Tablolar ve Dipnotları	42

1. Şirket Profili

Şirket Unvanı	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kuruluş Tarihi	: 01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	: 03.06.2009
Halka Arz Tarihi	: 15.02.2012
Kuruluş Sermayesi	: 2.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 300.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye	: 157.000.000 TL
Ticaret Sicil No	: 654110
Vergi Dairesi	: İkitelli
Vergi Sicil No	: 662 077 5167
Merkez Adresi	: Atatürk Bulvarı, 13. Cadde, 34 Portall Plaza İkitelli O.S.B., Başakşehir-İstanbul
Telefon No	: 0212 486 36 50
Faks No	: 0212 486 01 21
İnternet Adresi	: www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	: info@ozakgyo.com

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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.

2. İlkelerimiz, Yatırım İlkelerimiz

İlkelerimiz

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslara göre yatırım yapmak üzere kurulmuş bir portföy yönetim şirketidir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 1984 yılından bu yana inşaat, turizm ve tekstil sektörlerinde faaliyet gösteren Özak Global Holding şirketleri arasında yer almaktadır. Grubun inşaat sektöründeki güçlü ve güvenilir şirketi İnter Yapı'nın birikimlerinden destek alan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme, kentsel dönüşüm ve getiri potansiyeli yüksek gayrimenkul projelerine odaklanarak insan yaşamına değer katmayı hedeflemektedir.

Özak Global Holding ilkelerine tamamen bağlı olan şirket; dürüst, güvenilir ve şeffaf işletme yapısı, yenilikçi vizyonu, küresel bakış açısı ve yüksek öngörüsü ile iştirakçileri için kârlı ve değerli yatırımlar sunmayı hedeflemektedir.

Yatırım İlkelerimiz

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektöründeki itibar ve kârlılığını, titizlikle koruduğu yatırım ilkelerine borçludur. Bu ilkeler yatırımlarının çerçevesini belirlemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı "Yaşama Değer Katan Projeleri" destekler.

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

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurar.

İster yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar... ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için tüm aşamalarda tam bir açıklık politikası izlemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, yatırımcı "beklentilerini maksimum düzeyde karşılar".

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, iştirakçilerinin kısa, orta ve uzun vadedeki kârlılık beklentilerini tam olarak karşılamak amacıyla fizibilite, arsa alım ve uygulama süreçlerine kadar her aşamada alanının en iyilerinden oluşan profesyonel ekiplerden yararlanır.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektörüne "ufuk açacak projeler geliştirir".

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektörünü Türkiye pazarının ötesinde, küresel bir bakış açısı ile değerlendirir. Yeni teknolojiler, uygulamalar ve müşteri beklentileri, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı projelerine bir bütün olarak yansır.

3. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklık ve Sermaye Yapısı

Şirketin sermayesi, her biri 1 TL nominal değerli 157.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. 1.000.000 adet hisse nama yazılı olup A grubu pay sahibidir. Kalan 156.000.000 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adeti 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.

Şirket'in 31.03.2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Hisse Miktar (Adet)	Hisse Tutarı (TL)	Oran %
Ahmet Akbalık	74.882.185	74.882.185,00	47,70%
Ürfi Akbalık	41.189.109	41.183.109,00	26,23%
Cemal Akbalık	203.292	203.292,00	0,13%
Filiz Akbalık	418.178	418.178,00	0,27%
Elif Akbalık	847.950	847.950,00	0,54%
Aynur Akbalık	214.886	214.886,00	0,14%
Dursun Ali Alp	100	100	
Şerif Eren	100	100	
Okay Ayran	100	100	
Tamer Eyerci	100	100	
Halka Açık *	39.250.000	39.250.000,00	25.00%
Toplam	157.000.000	157.000.000,00	100

(*) 19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle artırılmış olup, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayedir.

4. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim ve Denetim Kurulu

Yönetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, Kurulun üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	23.05.2013	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	23.05.2013	
Dursun Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2013	Bağımsız Üye
Kemal Soğukçeşme	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2013	
Şerif Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2013	Bağımsız Üye
Tamer Eyerici	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2013	

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinden Okay Ayrar 28.12.2012 tarihinde üyelikten istifa etmiş olması sebebi ile boşalan üyeliğe yapılacak olan ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Kemal Soğukçeşme atanmıştır.

Denetim Kurulu

Şirketimizin Denetim Kurulu 1 üyeden oluşmakta olup, üyeler 18.05.2013 tarihine kadar görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmektedir. 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında Denetim Kurulu üyeliğine Erdiñç Tercan seçilmişlerdir.

5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Gerek Yönetim Kurulu Başkanı, gerekse Yönetim Kurulu üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesinin 19. Maddesinde belirtilen yetkilere haizdir. Şirket Ana sözleşmesinin 22. Maddesinde ise Denetçilerin nitelikleri ve sorumluluklarına ilişkin Türk Ticaret Kanunu Hükümlerine tabi oldukları kaydedilmiştir.

6. Üst Yönetim Bilgileri

Genel Müdür	: A. Sadun Çoşkuntürk
Proje ,İmar ve Mevzuat Direktörü	: Özgür Çoban
İş Geliştirme Direktörü	: M. Fatih Keresteci
Gayrimenkul Değerleme Müdürü	: Nadi Nazmanoğlu
Mali İşler Müdürü	: Yeşim Çelik Bozok
Tasarım Koordinasyon Müdürü	: Ender Çerçi
Menkul Değerler Yöneticisi	: Belma Gök

7. Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz, dağıtılacak kâr payı miktarının, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeler ile içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmesini ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak yapılacak kar dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım teklifinde pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler

2013 Yılı'nın ilk üç ayında mevzuatta değişiklik olmamıştır.

9. Bağlı Ortaklıklarımız ve İştiraklerimiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11) 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,
- İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin 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 faaliyetlini yürütmekte olup, 31.12.2012 tarihi itibarıyla hissesine sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız ve iştiraklerimiz aşağıdaki gibidir:

- Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
- Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi
- Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi

9.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri:VI, No:11 Numaralı Tebliğin 32/A (e) bendi GYO'ların, "İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin malik olduğu Ela Quality Resort Oteli, şirketin bilanço aktifinin %75'ini oluşturmaktadır. Bu nedenle, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. iştirak konumunda olup, anılan tebliğin 32/A maddesi, 26. Maddenin 1 fıkrasının (a) ve (d) bentlerinin de uygulanmayacağından dolayı yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	Turizm Yatırımları
Özak GYO Hissesi	:	%57
Sermayesi	:	75.000.000 TL

9.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri:VI, No:11 Numaralı Tebliğin 32/A (a) bendi GYO'ların, "İşletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 32 nci maddesinde İşletmeci Şirket şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Tebliğ hükümlerine uyarınca, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 16.01.2012 ve 01/07/2012 tarihli "İşletme Sözleşmeleri" akdedilmiştir. Böylece, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tebliğin 32/A maddesi kapsamında İşletmeci Şirket sayılmakta olup, Şirketimiz söz konusu tebliğin 27/b maddesindeki sınırlamalara uygun hareket ettiğinden dolayı, yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	Turizm ve Otel İşletmeciliği
Özak GYO	:	%95
Sermayesi	:	9.000.000 TL

9.3 Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri:VI, No:11 Numaralı Tebliğin Adi Ortaklık oluşturmak başlıklı 37 nci maddesinde "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Ortaklığın bu amaçla adi ortaklığa katılımı iştirak kapsamında değerlendirilmez" denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşi" için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. (%1) ortak girişim grubu tarafından "Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi" kurulmuş ve kuruluşu 12.06.2012 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Odası, Ticaret Sicil Memurluğu'nda tescil ve ilan olmuştur.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başak şehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	İkamet Amaçlı Olmayan Binalar
Özak GYO	:	%99
Sermayesi	:	1.000.000 TL

9.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri:VI, No:11 Numaralı Tebliğin 32/A maddesinin (e) bendinde "İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebileceği belirtilmektedir.

Şirket taşınmaz mallar ve arsa bina satışı yapabilir inşa edebilir kiraya verebilir satabilir devir ve ferağ edebilir.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başak şehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	Gayrimenkul
Özak GYO	:	%45,20
Sermayesi	:	10.796.780 TL

10. Ekonomideki Gelişmeler:

10.1 Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Krizin üzerinden 4 yıl geçmesine rağmen dünya ekonomisi, toparlanma sürecine devam etmektedir. Uluslararası kuruluşlar dünya büyümesine ilişkin tahminlerini revize etmişlerdir. IMF'nin Ocak 2013 tarihinde yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Güncelleme Raporu'nda küresel ekonomik beklentilere yönelik değişimler ve bunun ekonomik beklentilere olan etkisi ele alınmıştır. Raporda küresel büyümede toparlanma olacağı, ancak bu toparlanmanın Ekim 2012'de yayımlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'ndaki beklentilere göre daha aşamalı olacağı belirtilmiştir. Avro Bölgesi'nde ve ABD'de alınan önlemler riskleri azaltmış ancak Avro Bölgesi'nde daralma uzun sürdüğünden toparlanma gecikmiştir. Avro Bölgesi'ndeki olumsuz koşullar ve ABD'deki aşırı mali konsolidasyon riskleri devam etmezse ve finansal koşullar iyileşmeye devam ederse küresel büyüme öngörülenden daha güçlü olabilecektir.

Dünya ekonomisinin 2013 yılı boyunca 2012 yılına kıyasla yavaş büyüyeceği beklenmektedir. IMF'nin ardından Avrupa Komisyonunun Mart ayında yayınladığı kış tahminlerine göre dünya büyümesi önümüzdeki yıllarda yavaş bir seyir izleyecektir. 2013 yılı için yüzde 3,2 civarında bir büyüme beklenirken, 2014 yılında yüzde 3,9 oranında bir büyüme öngörülmektedir. Dünya Bankasının Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Beklentiler Raporunda ise gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) halen küresel büyümenin itici gücü olmaya devam etmekle birlikte, kriz öncesindeki büyüme performansına henüz ulaşamamıştır.

IMF tarafından yayınlanan "Avrupa Birliği Finansal İstikrar Değerlendirmesi" raporunda, AB'nin devam eden finansal krizin önüne geçebilmek için ciddi adımlar attığı vurgulanmıştır. Raporda AB ülkelerinin ve karar alıcı mercilerin krizde finansal istikrarın yeniden kazanılması yönünde önemli adımlar artmasına karşın, alınan mesafenin yeterli olmadığı, daha fazla çaba gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir. Rapora göre, bankaların bilançolarını düzeltmesi, bozulan varlıkları da kapsayacak şekilde, hızlı ve sürdürülebilir "Ortak Denetim Mekanizması" ve "Bankacılık Birliği" konusunda ilerleme kaydedilmesi ve daha güçlü bir AB finansal denetim çerçevesinin oluşturulması, öncelikler arasında yer almaktadır.

OECD tarafından açıklanan öncü göstergelere göre Japonya ve ABD'de ekonomik aktivitede yavaşlama görülmekte iken, Avro Bölgesinde özellikle Almanya'da büyümede toparlanma gözlenmektedir. Fransa ve İtalya'nın aksine, İngiltere'de büyümede azalan bir ivme beklenmektedir. Çin ve Hindistan'da trendin altında bir büyüme tahmin edilmektedir. Rusya'da ise büyümenin artacağı tahmin edilmektedir.

ABD ekonomisi 2012 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyüyerek 2009 yılı ikinci çeyreğinden bu yana en düşük performansı sergilemiştir. Dördüncü çeyrek için Ocak ayında tahmin edilen yüzde 0,1 oranındaki daralmanın ardından revize edilen Şubat ayı güncel büyüme oranı yüzde 0,1 olarak tahmin edilmiştir. Sandy kasırgasının yarattığı olumsuz hava koşullarının zayıf büyüme performansına neden olduğu tahmin edilmektedir. Kasım-Ocak verileri sanayi üretim endeksinin 98,5 ve kapasite kullanım oranını endeksinin 78 dolaylarında dalgalanmakta olduğunu göstermekte ve önceki dönemlere göre ekonomide büyüme artışına işaret etmektedir. Ancak dördüncü çeyrek büyümesinin beklenilenden düşük gelmesi ve son birkaç aydır 3 yüzde 7,8 civarında dalgalanan işsizlik oranına yansımaması büyümedeki düşüşün özellikle mali uçurumdan kaynaklandığına işaret etmektedir. 1 Mart itibarıyla iki ay ertelenen otomatik harcama kesintilerinin Beyaz Saray'ın çabalarına rağmen devreye girmesi, gelecek dönemlerde de büyüme üzerinde negatif etki göstereceği ihtimalini ortaya koymaktadır. Buna karşın, IMF'in güncel tahminlerine göre ABD'de büyümenin 2013 yılında yüzde 2 olması öngörülmekte ve tahminler Ekim 2012'de yayımlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'ndaki beklentilerden çok da farklılık göstermemektedir. Bu tahminlerde finansal piyasalardaki ve konut piyasasındaki toparlanmalar göz önünde bulundurulmuştur.

FED tüm eleştirilere rağmen, tahvil alım programına devam edeceğini açıklamıştır. Ekonominin henüz istenilen seviyelere ulaşmadığı ve istihdam piyasasında gerekli toparlanmanın sağlanamadığını dile

getiren Bernanke, yükselen bilançosuna yönelik eleştirilere karşı merkez bankasının elinde bilançoğu düşürecek araçların bulunduğı ve endişeye yer olmadığı yanıtını vermiştir.

Avro Bölgesi yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,6 oranında daralmıştır. ECB'nin izlediğı destekleyici para politikası finansal koşulları iyileştirmekle birlikte bunun reel ekonomiye yansımaları sınırlı olmuştur. Öncü göstergeler ve istatistikler bölge genelinde ekonomik aktivitede zayıflığın devam ettiğine işaret etmektedir. Ancak ülkeler birbirinden ayrılmaya devam etmektedir, reel ekonomik göstergeler Almanya'da güçlü toparlanmaya işaret ederken, Fransa'da kötüleşme sinyali vermektedir. Bu gelişmeler çerçevesinde ECB tahminlerine göre 2013 yılında Avro Bölgesi'nin 2013 yılında yüzde 0,9 ila yüzde 0,1 aralığında daralacağı beklenmektedir.

Çin'in 2013 yılı büyüme beklentisi geçen yıla göre aynı kalmıştır. Çin merkezi hükümeti 2013 yılına ait büyüme hedefini yüzde 7,5 olarak belirlemiştir. Enflasyon hedefini ise bir önceki yıla göre bir miktar indirerek yüzde 3,5 olarak belirlemiştir. Çin'in 2012 yılı genelinde ise yıllık bazda 7,8 ile son 13 yılın en düşük büyüme performansını gerçekleştirdikten sonra gerek PMI, gerekse dış ticaret verilerinde devam eden olumlu gelişmeler ve büyük altyapı projelerinin olumlu etkisi, ekonomideki iyileşmenin 2013 yılının ilk çeyreğinde de devam edeceğine işaret etmektedir. Çin'de ihracatın 2010 yılından bu yana Ocak-Şubat dönemindeki en büyük yıl başlangıcı artışını kaydetmesi ve yatırımlardaki hızlanma, ekonomide büyümenin hâlen ticarete ve sabit getirili varlıklara yatırıma bağımlı olduğu ve ihracata dayalı büyüme modelinin kısa ve orta vadede devam edeceğine işaret etmektedir. Mart ayında görevi devralan yeni hükümetin ise en büyük amacı ekonomide istikrarı sağlamak ve ihracata dayalı büyüme modelinden tüketime dayalı daha adil bir ekonomik modele kısa vadede geçmektir.

OECD tarafından yayınlanan Güneydoğu Asya Ekonomik Görünümü 2013 Raporunda bölge ekonomisinin yeniden ivme kazanacağı öngörülmüştür. Raporda Güneydoğu Asya, Çin ve Hindistan'daki reel büyüme oranlarının kriz öncesi döneme göre 2011 yılındaki yavaşlamanın ardından 2013-2017 döneminde yükselişe geçmesi ve yüzde 5,5 oranında büyümesi beklenmektedir. 2013-2017 döneminde Güneydoğu Asya ekonomileri arasında yüzde 6,4 ile en fazla büyüme oranını Endonezya'nın kaydetmesi beklenmektedir. Endonezya'ya kıyasla Singapur, Malezya, Filipinler ve Tayland'ın daha yavaş büyümesi beklenmekte ve bu ülkeler için "orta gelir tuzağına" düşme riski artmaktadır.

Gelişmekte olan ekonomilerde en yüksek mali açığa sahip Hindistan, bir yandan bütçe açığını azaltmak için daha yüksek vergi, varlık satışları ve teşvik kesintilerine başvururken aynı zamanda yaklaşan seçimlerde destek bulmak için yoksullara yapılan harcamaları artırma yoluna gitmiştir.

Küresel alanda kur savaşları tartışması yeniden gündemdedir. 16 Aralık 2012 tarihinde Şinzo Abe'nin yeniden başbakan olarak seçilmesiyle birlikte Japonya'nın daha fazla parasal genişleme politikalarına devam etmesi, FED'in varlık alım programını sürdürme yönündeki kararı gibi gelişmeler, küresel alanda

Ülkelerin rekabet edebilirliklerini sürdürme yönünde "kur savaşları" tartişmalarına neden olmaktadır. Dünya Ticaret rgt, korumacılık politikalarına karşı ülkeleri uyarmaya devam etmektedir. Petrol fiyatlarında yukarı yönlü ivme beklenmektedir. IMF'in "Emtia Piyasaları İncelemesi 2012" alışmasında; emtia piyasalarının işleyişindeki bozulmalar, arzda yaşanacak kesintiler ile Çin, Amerika ve Avrupa'da canlanma beklentileri nedeniyle petrol fiyatlarının yukarı yönlü dalgalanacağı öngörülmektedir. Yukarı yönlü riskler geniş olsa da yılın ikinci yarısında ilk yarıya göre risklerin azalacağı beklentisi yer almaktadır. Diğer taraftan, gıda piyasasında 2013 sonu itibarıyla önemli gıda maddelerinin fiyatlarının bir miktar azalması beklenmekte; metal piyasasında ise 2012 yılının son aylarındaki sert düşüşlerden sonra ani sıçramalar beklenmektedir.

10.2 Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,4oranında artış kaydetmiştir. Söz konusu veri, 2012 yılının son çeyreğindeki zayıf büyüme performansının ardından Türkiye ekonomisinde 2013 yılının ilk çeyreğinde büyümenin bir miktar ivme kazandığına işaret etmektedir.

- Reel Kesim Güven Endeksi Nisan ayında nispeten yatay bir seyir izlemiş, Tüketici Güven Endeksi ise yükselmiştir.
- İşsizlik oranı Ocak ayında %10,6'ya, genç nüfusta işsizlik oranı da %20,7'ye yükselmiştir.
- TK tarafından açıklanan verilere göre ihracat bir önceki yılın aynı ayına göre %0,3, ithalat %0,6 azalmıştır. Mart ayında ihracatın şubat 2010'dan bu yana yıllık bazda ilk kez gerilediği dikkat çekmektedir.
- şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20 oranında genişleyen cari açık 5,1 milyar USD ile beklentilere yakın bir düzeyde gerçekleşmiştir. Ekim 2011'den itibaren gerileyen 12 aylık kümülatif cari açığın 2013 yılının ilk iki ayında yeniden artış eğilimine girdiği görülmektedir.
- Merkezi yönetim bütçesi Mart ayında 5,4 milyar TL açık vermiş, bütçe açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %2,6 oranında azalmıştır.
- Nisan ayında gıda ve ulaştırma grubu fiyatları gerilemiş, yıllık TÜFE artışı %6,13 ile Nisan 2011'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.
- TCMB Para Politikası Kurulu 16 Nisan'daki toplantısında hem politika faizinde hem de faiz koridorunun alt ve üst bandında indirim yapmıştır.
- TCMB, Nisan ayında yayımlamış olduğu Enflasyon Raporu'nda yılın ilk çeyreğine dair verilerin tüketim talebinde ılımlı bir artış, yatırımlarda ise kayda değer bir toparlanmaya işaret ettiğini vurgulamıştır.

11. Gayrimenkul Piyasası

2013 yılı birinci çeyrekte gayrimenkul piyasası ile ilgili gelişmeler aşağıdaki gibidir:

Kentsel Dönüşüm

Son dönemde gündemde öne çıkan konulardan biri Kentsel Dönüşüm konusudur. Temelinde, sanayileşme ile birlikte şehirlerin kontrolsüz bir şekilde büyümesi ve hızlı kentleşme nedeniyle ortaya çıkan, bozulmuş ve çöküntüye uğramış kentsel mekanların iyileştirmesi amacını taşıyan Kentsel Dönüşüm, Türkiye'nin deprem bölgesi olması nedeniyle özellikle afet riski taşıyan bölgelerin dönüştürülmesi şeklinde yorumlanmaktadır. Türkiye'deki mevcut Kentsel Dönüşüm uygulamalarının yasal altyapısı, 16 Mayıs 2012 tarihinde kabul edilmiş olan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile birlikte oluşturularak, dönüşüm çalışmaları bu tarihten itibaren daha da hız kazanmıştır. Ayrıca, bu kanunla birlikte 1980'li yıllardan itibaren daha bireysel ve bölgesel bazda yapılan uygulamalar genel çerçeve içine alınarak, geniş bir alana yayılmıştır. Kentsel Dönüşümü teşvik etmek amacıyla, riskli evini boşaltan vatandaşın kullanacağı kredi faizinin yarısını devlet, yarısını müteahhit karşılayacak, evini dönüştürmek isteyenler, ucuz kredi veren bankaların yanı sıra müteahhitler arasından da seçim yapabilecektir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı öncelikle 35 ilde başlatılacak Kentsel Dönüşüm kapsamında, 20 yıllık bir süreç içerisinde, Türkiye'de yaklaşık 6.5 milyon binanın yıkılıp yeniden inşa edileceğini öngörmektedir. Kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte, öncelikle kamu binalarının yıkımına başlanmış, ayrıca birçok kentsel dönüşüm projesinin uygulanmasına hız verilmiştir. Bu kanun kapsamında yeni imar sürecinde görev alacak kuruluşlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı önderliğinde belediyeler ve TOKİ olacaktır.



Istanbul Finans Merkezi

Ana amacı İstanbul'un öncelikle bölgesel, nihai olarak da küresel finans merkezi olması olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi (İFM) Mayıs 2010'da Resmi Gazete'de yayımlanmasıyla resmîyet kazanmıştır. Bakanlar Kurulu kararı ile de finans merkezinin fiziksel mekanı olarak Anadolu yakasında

Ataşehir ile Ümraniye ilçe sınırları içinde toplam 1.7 milyon m2 bir alan belirlenmiştir. 2.85 emsalle 3.2 milyon m2 inşaat alanı sahip olacak şekilde geliştirilecek olan IFM Projesi'nin 800,000 m2'lik kısmı için 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanmıştır. Son dönemde hızlanan inşaat faaliyetlerine, yakın zaman içerisinde bölgede arsası bulunan BDDK, Merkez Bankası, SPK, Ziraat Bankası, Vakıflar Bankası ve Halk Bankası ile diğer özel kurumların da katılması beklenmektedir. Finans merkezine ulaşım kolaylığı sağlamak için Göztepe ile Ümraniye arasında bir metro hattı yapılacak ve bu hat Marmaray ve diğer ana metro hatlarına bağlanacaktır. İnşaat faaliyetlerinin yanı sıra finans merkezi ön koşulları olan gerekli hukuksal ve vergisel düzenlemeler üzerinde de çalışılmaktadır.

3.Köprü

Yan yol bağlantılarıyla birlikte 414 kilometre uzunluğunda olan Kuzey Marmara Otoyolu, İstanbul'un batı sınırında, Kınalı mevkiinde TEM Otoyolu Kavşağı'ndan başlayıp Garipçe ile Poyrazköy mevkileri arasında İstanbul Boğazı'nı 1,275 metrelik iki yönde 4 şeritli karayoluna sahip asma bir köprü ile geçerek doğuda Akyazı'da sonlanacaktır. Ulaştırma Bakanlığı'ndan verilen bilgilere göre bu hat üzerindeki özel arazi oranı %16 iken, güzergahın kalanı %48'i orman arazisi, %11'i 2B alanı, %16'sı Hazine arazisi ve %11'i askeri bölgeden oluşmaktadır. 3. Köprü ile 90 kilometrelik bağlantı yollarının YapıŞlet-Devret modeli ile ihale edilmesi kararlaştırılırken, Kuzey Marmara Otoyol Projesi'nin Asya ve Avrupa bölümündeki yaklaşık 314 kilometrelik kısmının ise kamu kaynağı ile inşa edilmesine karar verilmiştir. Ayrıca 3. köprü ve bağlantı yollarını içeren bölümün kamulaştırmasının tamamı Karayolları Genel Müdürlüğü'nce gerçekleştirilecektir. Ankara-İstanbul Yüksek Hızlı Tren (YHT) hattı, Sapanca Gölü'nün kuzeyinden İstanbul Sultanbeyli'ye ulaşp, bu noktada ikiye ayrılacak hattın bir kolu Boğaz'a inşa edilecek üçüncü köprüye, bir kolu da Marmaray'a bağlanacaktır. Dolayısıyla 3.köprüden 2 x 1 düzeninde hızlı tren geçişi de olacaktır. Ancak planlanan demiryolunun köprüyle aynı düzlemde mi yoksa asma mı olacağı henüz belli değildir.

Mütekabiliyet

Kamuoyunda mütekabiliyet yasası olarak bilinen Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda değişiklik yapan 6302 sayılı kanun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe girmiş ancak fiili satışlar Bakanlar Kurulu onaylı satış yapılabilecek ülke listelerinin Ağustos ayında açıklanmasından sonra başlamıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan açıklamalara göre kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren Kasım ayı sonuna kadar 7,377 yabancı gerçek kişi tarafından toplam 3,616,557 m2 olan 7,433 adet taşınmaz edinilmiştir. Yeni düzenleme başta Birleşik Arap Emirlikleri, Suudi Arabistan, Kuveyt, Katar ve Irak olmak üzere özellikle Arap ülkelerinden büyük bir ilgi görmüştür. En çok talep gören iller ise İstanbul ve Antalya olmuştur.

İstanbul Yeni Şehir Projeleri & 3.Havalimanı

Başbakan Tayyip Erdoğan'ın 2011 seçimlerinde en önemli projelerden biri olarak açıkladığı Anadolu ve Avrupa yakalarında yeni İstanbul ve 3. Havalimanı projelerinin detayları belli olmaya başlamıştır. Bu

konudaki ilk adım 3. Havalimanını da içine alan, 3 proje alanı için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkilendirilmesi olmuştur. Yapışlet-devret modeli ile yapılması düşünülen 3. havalimanı, 3. Köprü ve Kuzey Marmara Otoyolu ile entegre olacak şekilde planlanmaktadır. Ayrıca havaalanı bölgesi 40,000 hektar büyüklüğündeki arazi üzerinde inşa edilecek yeni şehir ile entegre olacak ve ekolojik Yeni İstanbul adıyla hazırlanan projeyle, Karadeniz kıyısındaki eski maden ve taş ocağı alanları geri kazanılarak 1 milyon kişinin barınacağı sürdürülebilir ve ekolojik bir kent oluşturulacaktır. Havalimanıyla bağlantılı olarak yeni ileri teknoloji üssünün inşa edileceği şehirde iki büyük üniversite ve araştırma hastanesi yapılacaktır. Üçüncü köprü ve otoyol geçişiyle doğrudan bağlanacak şehir hızlı tren taşımacılığından da faydalanacak ve ayrıca Kruvaziyer Limanı inşa edilecektir.

İstanbul'un 2020 Olimpiyatları Adaylığı

2020 Olimpiyatları'na ev sahipliği yapmak üzere aday olan İstanbul, bu süreçte Tokyo ve Madrid ile rekabet halinde bulunmaktadır. Yeni şehir projesinin bir parçası olarak geliştirilmesi planlanan olimpiyat köyünde 25,000 kapasiteli konaklama alanı ve sosyal kullanım alanlarının yer alacağı yapıların, olimpiyatlar sonrasında üniversite ve spor merkezi olarak da kullanılması öngörülmektedir.

Konut satışlarında KDV konusu

Uzun zamandır gündemi meşgul eden ve yeni konut projelerini belirsizlik nedeniyle durma noktasına getiren konut satışlarındaki KDV konusu Bakanlar Kurulu'nun büyükşehir sınırları içindeki yeni konutlardan alınacak KDV oranlarında değişiklik kararının 1 Ocak 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanması ile resmîyet kazanmıştır. Eski düzenlemede konutun net alanını baz alacak şekilde 150 m2 altı net alanlı konutlar için %1 ve 150 m2 üstü net alana sahip konutlarda ise %18 olan KDV oranları büyükşehirler için yeniden düzenlenmiştir. Büyükşehirlerde lüks veya 1.sınıf inşaat olarak yapılan (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi de dahil) konutları kapsayan yeni düzenleme ile birlikte, KDV oranı yapı ruhsatının alındığı tarihe göre tespit edilen vergiye esas birim arsa vergi değerine endeksenerek, birim değeri 500 TL'den az olan taşınmazlar için %1, 500-1,000 TL arası olan taşınmazlar için %8 ve 1,000 TL üzeri olan taşınmazlarda %18 olarak değiştirilmiştir. Yeni uygulama yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konutlar için geçerli olacaktır. Diğer yandan 16 Mayıs 2012 tarihli ve 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler yeni düzenlemenin dışında tutulmuştur. Konut dışı gayrimenkullerin satışında eskiden olduğu gibi %18 KDV alımına devam edilecektir. Kanun inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin projeleri ve konutları için geçerlidir.

Sağlık Kampüsleri Projesi

Türkiye Cumhuriyeti Sağlık Bakanlığı (SB), tıp eğitiminin, meslek içi eğitimlerin ve hizmet sunumunun iyileştirilmesi amacı ile, kamu özel sektör ortaklıkları kurarak, yeni, modern ve verimli halk sağlığı altyapısı oluşturmayı ve yaygınlaştırmayı planlamaktadır. Bakanlık bu proje kapsamında, modern ve verimli sağlık altyapısının oluşturulabilmesi için en iyi çözüm olarak gördüğü yeni bir kamuözel sektör

ortaklık sistemi geliştirmiştir. Sağlık kampüsü projesinin USD 16 milyarın üzerindeki yatırım maliyeti ile, 25 farklı şehirde 34 adet geliştirilmesi planlanmaktadır. Bakanlık bazı şehirler için ihale sürecini başlatmıştır. Bu sürecin Türkiye ticari gayrimenkul pazarına farklı bir deneyim kazandırması beklenmektedir.

12. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunları'nda yapılan düzenlemelerle ilk kez hukuk sistemimize girmiştir. 13.05.1992 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3794 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Kapsamını belirleyen 35'inci madde, "Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır." ibaresiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulmasına olanak sağlamıştır. 22.7.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu hükümler çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, hisse senetlerini halka arz etmelerine ilişkin esasları düzenlemiştir.

2012 4.çeyrek sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 24 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 15.787 milyon TL'dir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri					
DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	20.770	11.048	11.708	6.224
2012 Q1	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 Q2	24	21.772	12.072	13.912	7.714
2012 Q3	24	22.561	12.604	13.591	7.614
2012 Q4				15.787	8.771

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA.

şirketimiz 31.03.2013 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 829.745.062,82 TL (yaklaşık 458.750.000 USD)'dir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk sıra içerisine yükselmektir.

13. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler

Özak GYO gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerini inşaat, finansman ve pazarlama alanında deneyim ve uzmanlık gerektiren, kurumsal bir yapıda profesyonelce yürütülmesi zorunlu olan verimli ve karlı bir gelir kaynağı olarak görmektedir. Özak GYO, stratejik olarak başta İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden, belirli bir konsept yaklaşımı olan, mimari olarak özgün ve finansal olarak erişilebilir konut geliştirme projeleriyle düzenli, düşük riskli ve yüksek kira getirileri sağlayabilecek ticari gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yaptırım yapmayı hedeflemiştir.

Geliştirilecek projelerde satış esas olmakla birlikte, düzenli kira getirisi olabilecek ticari alanlarda planlanmaktadır. Böylece düzenli ve yüksek kira getirisi olan ticari gayrimenkullerden sağlanan gelirler ile satılabilir gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin dengeli bir şekilde portföyde yer alması amaçlanmakta, bu şekilde satış ve kiralama kaynaklı gelirlerin yatırım çeşitlendirmesi esas alınarak bölümlendirilmesi yapılmaktadır.

Diğer yandan hâlihazırdaki turizm yatırımı ve kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde ortaklığı her zaman sağlam bir likidite akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır.

Gayrimenkul ve Turizm yatırımlarında esas alınan çeşitlendirme kriteri de coğrafi farklılıktır. Bu amaçla ortaklık portföyünü oluşturan gayrimenkullerin ve otellerin yurt içinde farklı bölgelerde konumlanmasına çalışılmakta, bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmektedir.

Ortaklık portföyünde bulunan yatırımlar için her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerin verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken portföyde bulunan ve kira getirisi olan gayrimenkuller ile turizm yatırımları profesyonelce bir anlayışla yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Geliştirilen konut projelerinde ise belirli bir mimari konseptin ve en üst seviyede yaşam alanlarının olması, sınıfının kalite standartlarını bir adım öteye taşıması ve finansal olarak da ulaşılabilir olması amaçlanmaktadır.

Ticari projelerde ise yaratıcı fikirler ve öncü tasarımlar yardımıyla ticari gayrimenkulün değerinin artırılması hedeflenir. Bu amaçla ortaklığımız gerek yurt içi ve gerekse yurt dışı sektör el gelişmeleri yakından takip ederek, yeniliklerin uygulanmasında öncü rol üstlenir.

Yönetim kurulumuzun bu doğrultuda ve ilgili mevzuat, şirket düzenlemeleri gereği yapmış olduğu faaliyetler aşağıdadır.

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler (31.03.2013 Tarihi İtibariyle)

GAYRİMENKULLER	Kira Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Raporuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	Gerçekleşen Kira Geliri Ocak-Mart	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	13.02.2013	11.614.333,00 TL	2.362.487,89 TL	Muhtelif Kiracılar	98%
İşİstanbul34	13.02.2013	5.731.636,00 TL	999.446,72 TL	Muhtelif Kiracılar	70%
Bayrampaşa-Metro Grossmarket		4.224.060,00 TL	1.058.175,00 TL	Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Ltd.Şti.	%100
TOPLAM		21.570.029,00TL	4.420.109,61TL		

Ortaklığımız faaliyet dönemi içerisinde kiralama konusu gayrimenkullerini sektöründe söz sahibi ve finansal yapıları güçlü firmalara kiralama yapmıştır. Bu nedenle, kira gelirlerinin tahsilatında herhangi bir sorun bulunmamakta olup, faaliyet dönemi içerisinde tahsil edilemeyen ve icra safhasında bulunan kira alacağımız bulunmamaktadır.

2011 yılı başında kurulan İş ve Arazi Geliştirme Departmanları ile gerek İstanbul içi, gerekse İstanbul dışında alternatif arsa, bina, turizm ve diğer gayrimenkul yatırımları konularında projelendirme ve geliştirme faaliyetleri şirketimizin yatırım politikaları çerçevesinde devam etmektedir.

14. Projelerle İlgili Gelişmeler

14.1 Devam Eden Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)

İstanbul'un gelişmekte olan ve cazibe merkezi haline gelen bölgelerinden Bayrampaşa'da gerçekleştirilecek karma proje; 31.828,39m² arsa üzerinde konumlandırılacaktır. Yaklaşık 72.739 m²'lik satış alanına sahip olacak konut blokları ile İstanbul gayrimenkul sektörüne Tago Mimarlığın mimarisiyle özgün ve farklı bir yaşam alanı sunacaktır.

Projenin yatırım değerinin ise yaklaşık 111 milyon Dolar olacağı öngörülmektedir.

Projenin gerçekleşeceği alan, İstanbul'un en büyük AVM'si olan Forum İstanbul, Türkiye'nin ilk kentsel eğlence merkezi ORA İSTANBUL ile Bauhaus Yapı Marketi ve CarrefourSA Hipermarketinin de bulunduğu İstanbul'un alışveriş vadisi Bayrampaşa'da yer almaktadır.

Bayrampaşa'daki Anadolu Oto Yolunun güneyinde, Forum İstanbul AVM ve Yorum İstanbul Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat

Paşa Çiftliği, batısında otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı ORA projesinin yer aldığı arsanın lokasyonu, kent merkezinin içerisinde, kentin raylı sistem taşımacılığının merkezi aktarma noktasına olan yakınlığı, çevre karayolunun kesiştiği, çok önemli bir nokta olmak özelliği taşımaktadır.

İstanbul'un tarihi yarımada ya olan yakınlığı ve kent iş merkezleri olan İkitelli, Yenibosna ve Maslak bölgesine olan ulaşım kolaylığı ile ev yaşamı ve iş yaşamı arasında bir köprü niteliğinde olacaktır.

Projeyi hayata geçirilirken tasarım aşamasından başlayarak İstanbul'un değerinin farkında olarak projeyi ele alınmaktadır. Projenin 23 katlı konut bölümlerinde geniş ailelerin ihtiyaçlarına göre 100 m²'den 400 m²'ye kadar farklı tipte toplam 546 ünite yer almaktadır.

Özak GYO, Bayrampaşa Projesi'nin kalitesi, özgün mimari yapısı, sahip olduğu yeşil alanları ve canlı İstanbul manzarası ile yüksek yatırım değeri olacak bir proje olarak ön plana çıkması beklenmektedir.

Projenin bu farklı özelliklerinden dolayı yatırım değeri proje başlangıcından evvel değerlendirmeye alınmış ve Proje kapsamında bulunan ticaret alanında, dünyanın önde gelen perakende zinciri Metro Töptancı Market'le 30 yıl süreli kiralama anlaşması yapılmıştır.

PROJE KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER



Bayrampaşa, İstanbul'un Avrupa yakasında, son yirmi yılda hızlı gelişme göstermiş işçi nüfusunun yoğun olduğu bir ilçedir. İstanbul İli'nin batı yakasında, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. Doğusunda Eyüp, güneyinde Zeytinburnu, batısında Esenler ve kuzeyi ve kuzeydoğusunda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. Bu alan içerisinde yaklaşık yüzölçümü 961.31 ha'dır. Kuzeybatı-Güneydoğu uzanımlı alanın KB-GD doğrultusunda uzanımı yaklaşık 6,7 km, GB-KD doğrultusunda uzanımı ise 760 m ile 2,46 km arasında değişmektedir.



Bayrampaşa İlçesi, 20.05.1990 tarihinde yürürlüğe giren 3644 sayılı kanunla kurulmuştur. Bu tarihe kadar Eyüp İlçesi'nin bir semti olarak gelişmesini sürdürmüştür. Günümüzde mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. Bağlı bucak ve köyü yoktur. Bu mahalleler; Altıntepsi, Cevatpaşa, İsmetpaşa, Kartaltepe, Kocatepe, Muratpaşa, Orta, Terazidere, Vatan, Yenidoğan ve Yıldırım mahalleleridir.

İlçe sınırları dahilinde, Bayrampaşa, Sağmalcılar, Kocatepe, Otogar, Terazidere Metro İstasyonları yer almaktadır.

İstanbul İli deprem haritasına göre, Bayrampaşa ilçesinin bir kısmı 2. Derece, bir kısmı ise 3. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.



Söz konusu gayrimenkul, İstanbul'un en büyük AVM'si olan Forum İstanbul, Türkiye'nin ilk kentsel eğlence merkezi ORA İstanbul ve Lütfü Kırdar'dan sonra ikinci büyük kültür kompleksi olan Balkan Kültür Merkezi gibi metropoliten ölçekteki hizmetlerin yer seçtiği Bayrampaşa İlçesi'nde yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz Anadolu Oto Yolunun güneyinde yer almakta olup, yakın çevresinde, Forum İstanbul AVM, kuzeyinde ORA İstanbul Projesi, doğusunda İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi gibi cazibe merkezleri ile güneybatısında tarihsel bir kimlik ögesi olan Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır. Ayrıca Bayrampaşa Belediyesi'nin yakın zamanda hayata geçireceği kentsel dönüşüm projelerinin de bölgeye hareket getireceği açıktır.

Özak Hayat Tepe'de eşsiz tarihi yarımada manzarası, alışveriş merkezleri ve sosyal alanlara yürüme mesafesinde konum, yüksek yatırım potansiyeli, deprem yönetmeliğine uygun, farklı mimari konsept, 24 saat güvenlik, tüm dairelere özel katlarla bağlantılı kapalı otoparklar, zengin sosyal donatılar, kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, buhar banyosu, yoga, pilates, aerobik salonu, kafeler, çok amaçlı atölyede özel kurslar, yürüyüş parkurları, kapalı basketbol sahaları, satranç alanı, çocuk kulübü, tırmanma duvarı, açık ve kapalı çocuk oyun alanları bulunmaktadır.

14.2 Planlanan Projeler (BULVAR 216 PROJESİ)

14.2.1 Arsa Satışı Gelir Paylaşımli Projeler

Şirketimiz, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 145.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 52.200.000,00 TL+KDV ve % 36 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)teklif ederek kazanmıştır.

İhale şartnamesine uygun olarak Emlak Konut GYO A.Ş. ile şirketimiz arasında 23.05.2012 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.Bu sözleşme kapsamında Ataşehir 1.Kısım 5.Bölgede ofis ve ticaret alanları inşaa edilerek satılacak ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Konut GYO A.Ş. ile şirketimiz arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır.

Söz konusu proje için 28.12.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup proje ile ilgili bilgiler ve görseller aşağıda paylaşılmıştır. Proje ile ilgili daha ayrıntılı bilgiler önümüzdeki günlerde duyurulacaktır.

ATASEHIR - ISTANBUL

- İstanbul'un yeni Finans Merkezi Batı Ataşehir'de A+ ticari proje
- EMLAK Konut GYO'dan 52,2 milyon TL'lik gelir paylaşımı usulüyle alınmıştır
- Farklı mimari yapı Tago Mimarlık projesi
- Yaklaşık 80 mio USD ciro beklentisi
- 13.000 m2 otopark alanı
- 32.100 m2 ofis ve perakende satış alanı
- 35 adet perakende ticari alanlar ve 32 adet A+ ofisler kat bahçeleri ve teraslar
- 4 tarafı yola cepheli, her cepheden giriş alacak şekilde projelendirme
- Concierge, özel toplantı odaları, ortak alanlar, her ofise özel planlanmış teraslar ve kat bahçeleri
- Bölgenin ihtiyacına cevap verecek cafe ve restaurant alanı.
- 50 m2'den to 4.000 m2'ye alternatif ofis katları





14.3 Hedeflenen Projeler



DİDİM PROJESİ

- Didim’de 49 Yıllık Turizm Tahsis Arazisi / 5 Yıldızlı Otel Projesi
- 164.000 m², Özak GYO iştiraki Aktay Turizm Yatırımları’na ön tahsisli
- İzmir Havalimanı’na 135 km, Bodrum Havalimanı’na 81 km mesafede
- Çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı
- Nadir coğrafi yapıya sahip konum – koy / kumsal
- Çevrede artan turizm trafiği
- Konsept geliştirme safhasında
- 2013 yılında inşaat başlangıcı hedefi
- 2015 yılında faaliyet başlangıcı hedefi



DEMRE PROJESİ

- Demre’de 49 Yıllık Turizm Tahsis Arazisi / 5 Yıldızlı Otel Projesi
- 71.000 m², Özak GYO iştiraki Aktay Turizm Yatırımları’na ön tahsisli
- Koy içinde ve güney kıyılarındaki «açık deniz» etkisinden uzak
- 2012’de tamamlanması hedeflenen Antalya – Dalaman Otoyolu’nun bölgeye sağlayacağı katkı
- Çevrede artan turizm trafiği
- Bölgedeki altyapı gelişimini takiben projelendirilecek
- TUI’nin sağlayacağı konsept katkısı
- 2014 yılında inşaat başlangıcı hedefi
- 2016 yılında faaliyet başlangıcı hedefi

15. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

İş Geliştirme Departmanımız tarafından yürütülen arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında Pazarlama Departmanımız tarafından da Pazar ve Piyasa araştırmaları yapılmaktadır.

16. Şirket Portföyü

Şirket portföyü, mevcut durum itibarıyla gayrimenkuller, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

Ortaklığımızın, Aktay Turizm Yatırım İşletmeleri A.Ş.'de hisse oranı %57'dir. Bağlı Ortaklık statüsünde bulunan firmalar olan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ile Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin finansal tabloları, müşterek yönetime tabi ortaklıkların muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca tam konsolidasyon yöntemiyle konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

PORTFÖY TABLOSU (TL)				
Tür	Lokasyon	Açıklama	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri
Arsa	Bağcılar, Mahmutbey Arsası	İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, 4 parselden oluşan toplam 6.682,19 m ² arsa	8.821.096,00	22.719.446,00
Bina	Başakşehir, İkitelli İş Merkezi	İstanbul İli, Bahçeşehir İlçesi 25.371 m ² arsa üzerinde 77.291,25 m ² 7 Kat İş Merkezi	38.950.740,65	186.659.528,00
Bina	Bağcılar, Güneşli İş Merkezi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 6.586,09 m ² arsa üzerinde 25.515 m ² 10 Kat İş Merkezi	12.428.417,34	83.586.353,00
Arsa	Bayrampaşa Arsası	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Parsel No:1 Ada No:524 Toplam 32.676,85 m ² arsa	63.995.422,50	158.844.749,00
Bağlı Ortaklık	Aktay Turizm Yat.İşl.A.Ş.	Turizm Yatırımları	104.019.759,55	281.135.195,94
Bağlı Ortaklık	Aktay Otel İşletmeleri Anonim Şirketi	Otel İşletmeciliği	8.550.000,00	34.074.600,00
İştirak	Arstate Turizm Paz. Ve Tic. A.Ş.	İnşaat Taahhüt İşleri	28.713.943,82	62.718.404,00
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Vadeli-Vadesiz Mevduat	Vadeli-Vadesiz Mevduat	6.786,88	6.786,88
TOPLAM				829.745.062,82

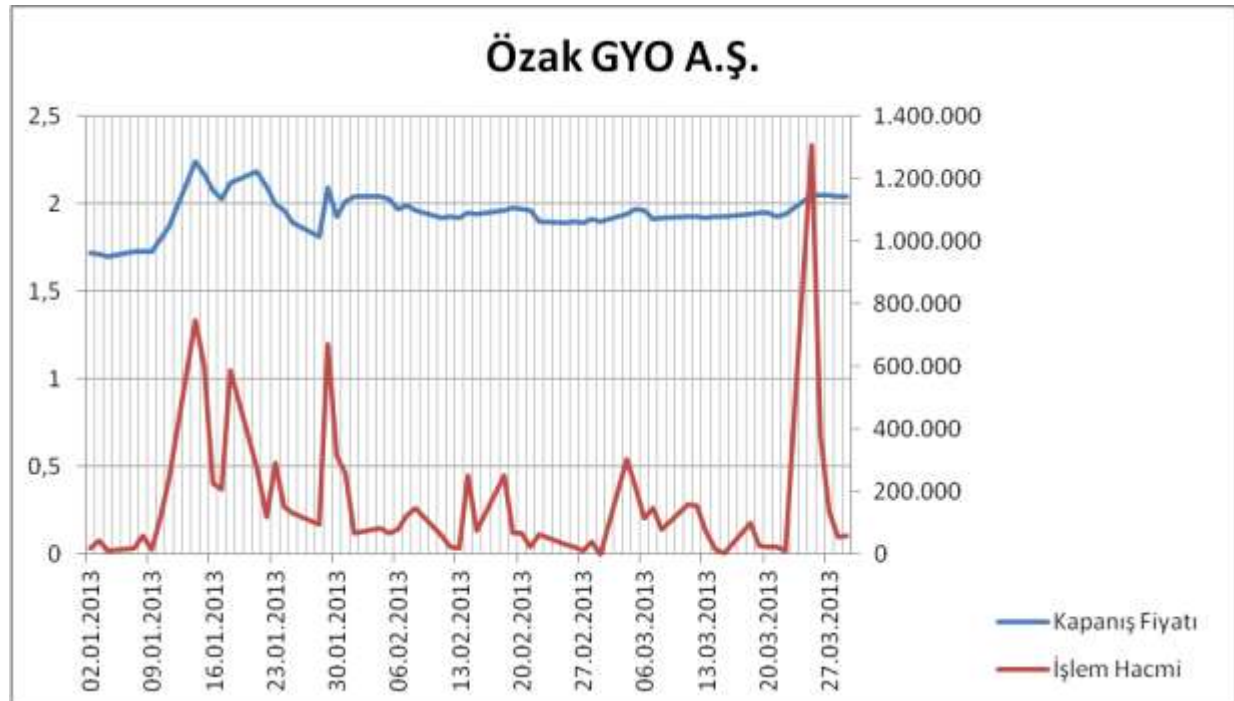
17. Başlıca Finansal Göstergeler

Şirketimizin 01.01.2013-31.03.2013 dönemi itibariyle konsolide edilmiş finansal tablolarına göre; başlıca finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012 (TL)	31.03.2013 (TL)
Net Kar / Zarar	9.060.587	(8.028.322)
Aktif Büyüklük	852.149.804,00	883.754.155
Portföy Net Aktif Değeri	834.800.270,92	829.745.062,82
Pay Başına Net Aktif Değer	5,32	4,58

18. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler

Özak GYO hisse senedinin 2013 yılı birinci çeyreğinde günlük ortalama işlem hacmi 161.790 TL olarak gerçekleşmiştir. 29.03.2013 kapanış fiyatı 2,04 TL'dir.



19. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Dönem içerisinde Esas Sözleşmede yapılan bir değişiklik bulunmamaktadır.

20. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinden Okay Ayrar 28.12.2012 tarihinde üyelikten istifa etmiş olması sebebi ile boşalan üyeliğe yapılacak olan ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Kemal Soğukçeşme atanmıştır.

21. Çalışanların Hakları

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır. Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir.

22. Mali Veriler ve Risk Yönetimi

Ortaklığımızda temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirketimiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken bir süreç olduğundan hareketle risk anayasası ve altyapısı çalışmalarında devam etmektedir. Risk yönetimi gerek yeni 'Türk Ticaret Kanunu', gerekse yeni 'Kurumsal Yönetim' ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan 'Kurumsal Risk Yönetimi' ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Yatırım Riski:

İşletmemiz, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul daha sonraki aşamalarda ise İstanbul'a yakın diğer şehirleri bilahare İzmir gibi gelişmekte olan pazarlara yönelmeyi planlamaktadır. Portföyümüzde yer alan Bayrampaşa arsası İstanbul şehrinin gelişme potansiyeli en yüksek ilçelerinden biridir. Şehrin içinde olması sayesinde doğal bir ilgi alanı oluşturmaktadır. Portföyümüzde yer alan Bağlı Ortaklıklarımız ve Otel sektörünün en önemli oyuncularından biridir. Portföyümüzde yer alan çeşitlendirilmiş proje ve yatırımlar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. Yatırım ve proje kararlarımızda verim oranları da farklı senaryolar dahilinde test edilmekte ve en randımanlı şartlarda yatırım kararı

alınmaktadır. Yatırım ve proje süresince de hangi iş modeli uygulanıyorsa uygulansın planlamalara ne derecede uyulup uyulmadığı da sürekli izlenmektedir.

Piyasa Riski:

İşletmemizin faaliyetleri esnasında ortaya çıkabilecek belli başlı piyasa riskleri ile ilgili olarak;

a) Kur Riski: Ortaklığımızın finansal borçlarına ilişkin detaylı tablo yukarıda yer almakta olup, kayda değer bir boyutta olmasa bile, yönetilebilir bir kur riski bulunmaktadır. Ortaklığımızın olabilecek kur risklerine karşı çeşitli risk azaltıcı ve koruma sağlayıcı işlemleri yapabilecek esneklikte olup, bu konuda ortaklığımız Özak Global'in finansal altyapısı ve nitelikli personeli de destek vermektedir.

b) Faiz Oranı Riski: Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülüklerle etkisi faiz oranı riski ile ifade edilmektedir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. Ortaklığımızın finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır. Böyle olduğu halde, faiz riskine maruz kalmamak için gerekli planlamalar yapılmakta olup, bu tip durumlar için çeşitli senaryolar yapılmakta ve savunmaya dayalı önlemler olarak portföyümüz idare edilmektedir.

Likidite Riski:

Ortaklığımız nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Likit fazlası da ilgili mevzuat gereği bankalar üstünden yapılan, riski az yatırım araçları ile değerlendirilmektedir. Likit kaynaklarımızı, uygun şartlar haiz olması durumunda, olası gayrimenkul kazanımları ve projeleri içinde değerlendirebilmekteyiz.

23. Değerleme Raporları

Bağcılar Mahmutbey Arsa

S v P

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine Şirket portföyünde yer alan ve tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin, **yasal durumlarının irdelenmesi, adil piyasa değerlerinin ve GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla** hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- i. Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtildiği üzere değerleme konusu 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- ii. Takyidatlar dikkate alınmaksızın, değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - 22 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - KDV hariç 2.913.256,00TL
 - KDV dâhil 3.437.642,08TL
 - 23 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - KDV hariç 6.215.676,00TL
 - KDV dâhil 7.334.497,68TL
 - 25 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - KDV hariç 9.229.640,00TL
 - KDV dâhil 10.890.975,20TL
 - 27 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - KDV hariç 4.360.874,00TL
 - KDV dâhil 5.145.831,32TL
 - Gayrimenkullerin toplam adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - KDV hariç 22.719.446,00TL
 - KDV dâhil 26.808.946,28TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla


Yasemin KARAKAYA
G. Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873


Yasemin KARAKAYA
G. Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından ÖZAK GYO A.Ş.'ne yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İl, Başakşehir İlçesi, 588 ada, **1 numaralı parselde** kayıtlı, toplam **7 bağımsız bölümden** oluşan ana gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın,

- I. Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere değerleme konusu gayrimenkulün **GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**
- II. Gayrimenkulün toplam **adil piyasa değerinin**, fiili değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - **KDV Hariç 186.659.528,00TL**
 - **KDV Dahil 220.258.243,04TL**
- III. Gayrimenkulün toplam **Yıllık Rayiç Kira Bedelinin**;
 - **KDV Hariç 12.132.869,00TL**
 - **KDV Dahil 14.316.785,42TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.
Saygılarımızla


Yasemin **KARAKAYA**
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873


Yasemin **KARAKAYA**
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından ÖZAK GYO. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

ÖZAK GYO. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine; Müşteri portföyünde yer alan İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 3138 ada, 12 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitiye yönelik yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın,

I) Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

II) Gayrimenkulün toplam adil (rayiç) piyasa değerinin, fiili değerleme tarihi itibarıyla, peşin değer esasına göre;

- KDV Hariç 83.586.353,00TL
- KDV Dahil 98.631.896,54TL

III) Gayrimenkulün toplam rayiç yıllık kira bedelinin;

- KDV Hariç 5.433.113,00TL/Yıl
- KDV Dahil 6.411.073,34TL/Yıl

Olduğu kanaatine varılmıştır.
Saygılarımızla


Yasemin KARAKAYA
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873


Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Başkanı
SPK Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından ÖZAK GYO. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 4 pafta, 524 ada, 1 parsel numaralı, 31.828,39 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı gayrimenkulün tamamının yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değerinin** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- I) Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtildiği üzere değerlendirme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı,
- II) Metro Grosmarketin adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV hariç 81.026.895,00-TL
 - o KDV dahil 95.611.736,10TL
- III) Konut Projesinin %2,5 tamamlanma oranına göre adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV hariç 77.817.854,00-TL
 - o KDV dahil 91.825.067,72TL
- IV) 524 ada, 1 parsel ve üzerindeki yapıların toplam adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV hariç 158.844.749,00-TL
 - o KDV dahil 187.436.803,82TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Yasemin **KARAKAYA**
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400873

Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO A.Ş.** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.**'nin aktifinde bulunan, tapuda; Antalya İli, Serik İlçesi,

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevki'nde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m² yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "**Ela Quality Resort Hotel**" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevki'nde yer alan **5 parsel numaralı**, 8.562,-m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın,

değerleme tarihindeki hak, parsel ve yapılaşma değerlerinden oluşan **adil piyasa değerinin tespiti** ve Malik Şirket **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.** hisselerinin **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın, fiili değerleme tarihi itibari ile,

I) Rapor'un 7.4.'üncü bölümünde detayları verildiği üzere, değerleme konusu **gayrimenkullerin Maliki olan Şirket hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**

II) **Müşteri Şirket iştiraki Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin, fiili değerleme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;**

- ✓ **480 Numaralı parselde yer alan tesisin;**
 - 480 numaralı parselde ait üst hakkı bedelinin
 - KDV hariç **136.306.800,-TL,**
 - KDV dahil **160.842.024,-TL**
 - Maliyet Yaklaşımı sonucu bulunan bugünkü yapı değerinin
 - KDV hariç **155.270.990,00TL,**
 - KDV dahil **183.219.768,20TL**
 - Gayrimenkulün kullanım (üst) hakkı ve yapı toplam değerinin ise,
 - KDV hariç **291.577.790,00TL,**
 - KDV dahil **344.061.792,20TL,**

S v P

- ✓ **5 Numaralı Parselde yer alan gayrimenkulün (lojman);**
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda bulunan parsel değerinin
 - KDV hariç **5.137.200,-TL,**
 - KDV dahil **6.061.896,-TL**
 - Maliyet Yaklaşımı sonucunda bulunan yapım maliyetinin
 - KDV hariç **6.134.172,00TL,**
 - KDV dahil **7.238.322,96TL**
 - Gayrimenkulün, arsa ve bugünkü yapı değerinden oluşan toplam değerinin ise
 - KDV hariç **11.271.372,00TL,**
 - KDV dahil **13.300.218,96TL**

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,


Yasemin **KARAKAYA**
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873


Yasemin **KARAKAYA**
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873

İşbu rapor; Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından ÖZAK GYO A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor, **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki⁶ Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş aktifinde yer alan;

- ✓ Finansal kiralamaya konu edilen ve Ak Finansal Kiralama A.Ş. malikliğindeki, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, **197 parsel** numaralı, 744,65m² yüzölçümlü beş katlı kargir apartman niteliğindeki ana gayrimenkulün;
 - 2. Bodrum katında konumlu 13/100 arsa paylı, **1 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 1. Bodrum katında konumlu 9/100 arsa paylı, **2 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 1. Bodrum katında konumlu 9/100 arsa paylı, **3 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - Zemin katında konumlu 10/100 arsa paylı, **4 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - Zemin katında konumlu 11/100 arsa paylı, **5 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 1. katında konumlu 12/100 arsa paylı, **6 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 1. katında konumlu 12/100 arsa paylı, **7 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 2. katında konumlu 24/100 arsa paylı, **8 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
- ✓ Mülkiyeti Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ye ait olan, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada,
 - **150 parsel** numaralı, 4.088,-m² yüzölçümlü arsa (yeşil saha),
 - **151 parsel** numaralı, 2.224,-m² yüzölçümlü arsa,
 - **199 parsel** numaralı, 547,70m² yüzölçümlü arsa,

Vasıflı gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerlerinin ve Malik Şirket (İştirak) hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- I) Rapor'un 7.4.'üncü bölümünde belirtildiği üzere, **Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş** hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

- II) Değerleme konusu gayrimenkullerin, değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, takyidatlar dikkate alınmaksızın;

- 637 ada, 197 parselde yer alan ana gayrimenkulde konumlu bağımsız bölümlerin finansal kiralamaya konu borçları dikkate alınmaksızın hesaplanan adil piyasa değerlerinin,

Bağımsız Bölüm No	KDV Hariç Değer		KDV Dâhil ⁹ Değer	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
1	582.000	325.340	587.820	328.593
2	540.000	301.861	545.400	304.880
3	540.000	301.861	545.400	304.880
4	620.750	347.001	626.958	350.471
5	620.750	347.001	626.958	350.471
6	668.500	373.693	675.185	377.430
7	668.500	373.693	675.185	377.430
8	1.432.500	800.771	1.690.350	944.910
Toplam	5.673.000	3.171.223	5.973.255	3.339.066

⁹ İştirak: Ana ortaklığın, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine kabine anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda peşin veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu işletmelerdir.

¹⁰ Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin yapı ruhsatlarının 31.12.2012 öncesinde alınmış ve bağımsız bölümün onaylı projesine göre brut alanları 150,-m²'nin altında olan bağımsız bölümler için ilgili düzenlemeler gereği %1 oranında KDV hesaplanmıştır.

Beşiktaş Balmumcu Apartman – Arsa (Sayfa2)

S v P

- 637 ada, 150, 151 ve 199 parsel numaralı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin,

Parsel No.	KDV Hariç Değer		KDV Dâhil Değer	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
150	36.565.116	20.440.000	43.146.837	24.119.200
151	19.892.568	11.120.000	23.473.230	13.121.600
199	4.898.903	2.738.500	5.780.705	3.231.430
Toplam	61.356.587	34.298.500	72.400.772	40.472.230

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,


Yasemin KARAKAYA
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873


Yusuf Waser TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.



- Yapılan açıklamalara ve çekincelerimize rağmen, çeşitli yöntemlerle ulaşılan değerlerin birbirleriyle tutarlı ve sapmalarının düşük olduğu, görülen farkların ise beklenildiği gibi, yöntemlerin zaafı olarak görülen hususlardan kaynaklandığı, örneğin, belirtildiği ve beklenildiği gibi, düzeltilmiş öz varlık yöntemiyle hesaplanan değer, devam eden Şirket değerini içermemesi sebebiyle, diğer değerlerden daha düşük bulunduğu,

anlaşılmaktadır.

Yukarıdaki tespit ve açıklamalarımız çerçevesinde, uluslararası uygulamalar paralelinde, İNA Analizi esaslarına uygun olarak belirlenen 493.219.642,-TL'lık değer, Şirket Değeri olarak kabulünün uygun olacağı;

- Düzeltilmiş öz varlık yöntemiyle bulunan değer, **Şirket'in tasfiyesi,**
- Emsal değer yaklaşımıyla bulunan değer **Otel'in varlık olarak satılması,**
- Piyasa çarpanları esaslarıyla belirlenen değer ise, ancak Şirket'in yönetim haklarının devrini içermeyecek oranda **halka arz planlanması halinde,** küçük tasarruf sahiplerince esas alınabilecek fiyatı temsil edeceği,

kanaatine varılmıştır.

9. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

AKTAY TURİZM YATIRIMLARI ve İŞLETMELERİ A.Ş. 'nin hisse senetlerinin olması gerektiği değerinin (Şirket Değeri) tespiti amacıyla, şirket değerlemelerinde genel kabul görmüş üç ana yöntemle gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda; değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değerle, vergiler hariç;

- **Piyasa Çarpanları Yöntemi ile, 301.711.369 ,-TL ile 482.643.689,-TL arasında olduğu**
- **Düzeltilmiş Öz Varlık Yöntemi ile, 305.429.120,-TL**
- **İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi Yöntemi ile, 493.219.642,-TL**

Tutarında değerlere ulaşıldığı,

Sonuç olarak ;

Raporun 8'nci bölümünde açıklanan gerekçelerle, İNA Analizi esaslarına uygun olarak belirlenen 493.219.642,-TL'lık değer, Şirket Değeri olarak kabulünün uygun olacağı; Şirket'in 69.004.152.-TL mevcut sermayesini temsil eden her 1,-TL nominal değerli bir payının olması gereken değerinin ise 7,15TL olduğu,

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun ŞENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi



49

AKTAYTRZM/001

8. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. 'nin hisse senetlerinin olması gerekli değerinin (Şirket Değeri) tespiti amacıyla, şirket değerlemelerinde genel kabul görmüş üç ana yöntemle gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda;

- Piyasa Çarpanları Yöntemi, Rapor'un 7.1 bölümünde belirtilen gerekçelerle anlamsız bulunarak kullanılmamış.

Değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değerle olmak üzere, vergiler hariç

- **Düzeltilmiş Özvarlık Yöntemi ile 16.537 bin TL ve**
- **İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi Yöntemi ile, 35.868 bin TL**

değerlere ulaşılmıştır.

Sonuç olarak ;

Düzeltilmiş Özvarlık Yöntemi ile hesaplanan Şirket değerinin, Şirket'in **tasfiye değeri** olarak değerlendirilmesi gerektiği ve diğer yöntemlerle bulunacak değerler için bir **alt sınır** oluşturacağı düşüncesiyle,

Şirket'in gelecekte beklenen getirilerini ve gelişmeleri de içeriyor olması sebebiyle, **İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yöntemi** kullanılmak suretiyle hesaplanan **35.868 bin TL** 'lik Şirket öz kaynak değerinin, Şirket'in **adil piyasa değeri** olarak kabulünün uygun olacağı,

Şirket'in 2.137.500,-TL mevcut sermayesini temsil eden her 1,-TL nominal değerli bir payının olması gereken değerinin ise 16,78 TL olduğu,

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun ŞENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi

10.GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Müşteri)'nin talebi üzerine; **Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (ŞİRKET)**'nin;

- Şirket aktifinde yer alan gayrimenkullerin münferiden ve/veya toplu olarak satın alınması,
- Şirket hisselerinin devri yoluyla gayrimenkullerin sahipliklerinin devralınması,
- Taraflarca uygun görülecek bir yöntemle,

Mülklerin satışı amacıyla yapılacak görüşmelerde, karar alma sürecine yardımcı olmak amacıyla, **30.06.2012** tarihi itibarıyla Şirket gayrimenkullerinin ve diğer varlıklarının gerçek durumuna ve bu verilerden de faydalanılarak, **Şirket öz sermaye değerinin** ve mevcut mevzuat hükümlerince devir maliyetlerini minimize edecek **devir yönteminin** belirlenmesi amaçlarıyla gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda,

- Değerleme konusu **ŞİRKET** aktifinde yer alan varlıkların devir amacına yönelik olarak, Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verilen devir yöntemleri ve oluşturacakları maliyetler dikkate alındığında, en uygun devir yönteminin "**Şirket Hisse Senetleri**" nin, diğer bir ifadeyle **Şirket tüzel kişiliğinin** devri olduğu,
- Değerleme konusu Şirket sermayesini temsil eden **payların tamamının** devrinde esas alınacak adil (rayiç) piyasa değeri olarak, **düzeltilmiş özvarlık yöntemi** ile belirlenen **62.718.404,-TL**'lik değer in esas alınmasının uygun olacağı,
- Değerleme konusu Şirket sermayesinin 9.500.000,-TL olduğu dikkate alınarak, be her **1,00TL nominal değerli payın** adil (rayiç) piyasa değeri olarak **6,60TL'nin** kabulünün uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

Sorumlu Ortak, Baş Denetçi

Tayfun ŞENOL



24. Mali Tablolar ve Dipnotları

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır. 2013 yılı Özak GYO ve Bağlı Ortaklıklarının konsolide mali tablolarına ilişkin bağımsız denetim çalışmaları "DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. – Deloitte Türkiye" tarafından gerçekleştirilmektedir.

31.03.2013 itibarıyla bağımsız denetimden geçmemiş konsolide mali tablolarımız aşağıda sunulmuştur:

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

31 MART 2013 TARİHİ
İTİBARIYLA ÜÇ AYLIK
ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-46
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7-8
NOT 2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI..	10-15
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	15-19
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	20
NOT 7 STOKLAR	21
NOT 8 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	21-22
NOT 9 FİNANSAL BORÇLAR.....	23-24
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24-25
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	26-28
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	29-30
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-32
NOT 14 HİSSE BAŞINA ZARAR	33
NOT 15 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33-38
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	38-40
NOT 17 YABANCI PARA POZİSYONU	41-44
NOT 18 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45-46

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2013	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		156.588.003	134.557.729
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	35.028.887	41.854.579
Ticari Alacaklar	6	18.423.744	6.281.458
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		352.782	170.966
-Ticari Alacaklar		18.070.962	6.110.492
Diğer Alacaklar		3.993	3.993
Stoklar	7	89.135.264	77.543.097
Diğer Dönen Varlıklar	8	13.996.115	8.874.602
Duran Varlıklar		727.166.152	717.592.075
Ticari Alacaklar		1.812.590	-
Finansal Yatırımlar		4.224	4.224
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		28.673.727	28.785.840
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	373.992.222	373.992.222
Maddi Duran Varlıklar	11	285.037.232	285.161.777
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	14.526.703	14.557.878
Ertelenen Vergi Varlığı		4.404.142	4.065.781
Diğer Duran Varlıklar	8	18.715.312	11.024.353
TOPLAM VARLIKLAR		883.754.155	852.149.804

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2013	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		111.055.022	63.553.798
Finansal Borçlar	9	51.193.475	38.216.987
Ticari Borçlar	6	8.470.929	7.932.336
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	15	592.879	4.993.230
-Ticari Borçlar		7.878.050	2.939.106
Diğer Borçlar		2.678.981	2.784.832
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15	1.500.000	1.500.000
-Diğer Borçlar		1.178.981	1.284.832
Borç Karşılıkları		504.851	504.851
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.199.855	1.016.352
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	47.006.931	13.098.440
Uzun Vadeli Yükümlülükler		128.282.373	136.150.924
Finansal Borçlar	9	63.023.967	71.554.357
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	8	21.039.383	20.384.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		107.645	100.330
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		44.111.378	44.111.378
ÖZKAYNAKLAR		644.416.760	652.445.082
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		518.732.300	527.217.933
Çıkarılmış Sermaye	16	157.000.000	157.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri		22.322.361	22.322.361
Sermaye Rezervleri		124.390.608	124.390.608
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu		100.574.161	100.574.161
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.569.141	2.569.141
Geçmiş Yıllar Karları		120.361.662	111.301.075
Net Dönem (Zararı) / Karı		(8.485.633)	9.060.587
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		125.684.460	125.227.149
TOPLAM KAYNAKLAR		883.754.155	852.149.804

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2012
Dipnot Referansları		
Satış Gelirleri	7.878.913	7.501.562
Satışların Maliyeti (-)	(7.837.414)	(8.023.915)
BRÜT KAR / (ZARAR)	41.499	(522.353)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.615.615)	(1.829.622)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.899.024)	(2.675.156)
Diğer Faaliyet Gelirleri	118.411	114.694
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(179.195)	(469.983)
FAALİYET ZARARI	(5.533.924)	(5.382.420)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	(40.217)	-
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	1.389.870	7.340.095
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(3.921.386)	(4.697.891)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	(8.105.657)	(2.740.216)
Vergi Gelir / (Gideri)	77.335	320.879
Dönem Vergi Gideri	(261.027)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	338.362	320.879
DÖNEM ZARARI	(8.028.322)	(2.419.337)
Dönem Zararı Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	457.311	(960.686)
Ana Ortaklık Payları	(8.485.633)	(1.458.651)
	(8.028.322)	(2.419.337)
Hisse başına kayıp	14 (0,053)	(0,010)
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER	(8.028.322)	(2.419.337)
Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	457.311	(960.686)
Ana Ortaklık Payları	(8.485.633)	(1.458.651)
	(8.028.322)	(2.419.337)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Çıkarılmış Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Rezervleri	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı/(Zararı)	Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye		141.483.500	-	124.390.608	111.878.913	53.036	161.642.510	(46.784.714)	492.663.853	126.915.867	619.579.720
Diğer kapsamlı gider (vergi sonrası)		-	-	-	-	-	(1.458.651)	-	(1.458.651)	(960.686)	(2.419.337)
Transferler		-	-	-	-	719.460	(161.642.510)	160.923.050	-	-	-
Hisse senedi ihraç primleri		-	23.274.750	-	-	-	-	-	23.274.750	-	23.274.750
Sermaye artışı		15.516.500	-	-	-	-	-	-	15.516.500	1.934.379	17.450.879
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişimler		-	-	-	1.549	-	-	2.565.622	2.567.171	(1.549)	2.565.622
31 Mart 2012 itibariyle bakiye		157.000.000	23.274.750	124.390.608	111.880.462	772.496	(1.458.651)	116.703.958	532.563.623	127.888.011	660.451.634

	Dipnot Referansları	Çıkarılmış Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Rezervleri	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Zararı	Geçmiş Yıllar Karları	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye		157.000.000	22.322.361	124.390.608	100.574.161	2.569.141	9.060.587	111.301.075	527.217.933	125.227.149	652.445.082
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	457.311	457.311
Diğer kapsamlı gider (vergi sonrası)		-	-	-	-	-	(8.485.633)	-	(8.485.633)	-	(8.485.633)
Transferler		-	-	-	-	-	(9.060.587)	9.060.587	-	-	-
31 Mart 2013 itibariyle bakiye		157.000.000	22.322.361	124.390.608	100.574.161	2.569.141	(8.485.633)	120.361.662	518.732.300	125.684.460	644.416.760

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2012
Vergi öncesi dönem zararı		(8.105.657)	(2.740.216)
- Faiz giderleri		3.921.386	4.697.891
- Faiz gelirleri		(1.389.870)	(7.340.095)
- Kıdem tazminatı karşılıkları		7.315	1.555
- Şüpheli alacak karşılığı	6	(86.188)	23.386
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar		40.217	-
-Stok değer düşüklüğü karşılığı iptali		-	(102.973)
- Duran varlıkların amortisman ve itfa payları	11,12	2.364.861	2.550.064
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(3.247.936)	(2.910.388)
Ticari alacaklardaki artış		(13.868.688)	(12.124.657)
Stoklardaki artış		(11.592.167)	(33.090)
Diğer alacaklar ve dönen varlıklardaki (artış) /azalış		(4.595.036)	678.083
Ticari borçlardaki artış		538.593	689.770
Diğer yükümlülüklerdeki artış		34.746.518	16.943.158
Diğer duran varlıklardaki artış		(7.690.959)	(230.417)
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış/(azalış)		(105.851)	218.616
		(5.815.526)	3.231.075
Ödenen gelir vergisi		(715.607)	(795.545)
Ödenen faizler		(3.921.386)	(4.697.891)
Alınan faizler		1.389.870	7.340.095
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit		(9.062.649)	5.077.734

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak- 31 Mart 2012
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları		
Maddi duran varlık alımları	11	(2.184.022)	(167.944)
Maddi olmayan duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	12	(25.119)	(645)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(2.209.141)	(168.589)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Hisse senedi ihracından elde edilen nakit		-	23.274.750
Alınan krediler		6.147.661	24.080.293
Kredi geri ödemeleri		(1.701.563)	(68.805.716)
İlişkili taraflardan alınan krediler		-	490.337
Sermaye artırımını		-	17.450.879
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		-	2.565.622
Finansman faaliyetlerinde elde edilen/ (kullanılan) net nakit		4.446.098	(943.835)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış (azalış)		(6.825.692)	3.965.310
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	41.854.579	7.726.696
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	35.028.887	11.692.006

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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/ 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 Gazetesinin 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 Gazetesinin 250 – 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıklarının ve iştiraklerinin ("Grup") personel sayısı detayı: 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 27 (31 Aralık 2012: 23), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 (31 Aralık 2012: 8), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 537 (31 Aralık 2012: 448), Özak GYO Int-Er Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 23 (31 Aralık 2012: 10) ; Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin personel sayısı 1 (31 Aralık 2012 : 1)kişidir.

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İstanbul Başakşehir İkitelli OSB Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portall Plaza 2.Bd No:1 İstanbul/Türkiye'dir.

SPK tarafından 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvurma zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının anılan Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu düzenleyen Geçici Madde'de, söz konusu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş ve dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2 Şubat 2012 tarih ve GYO.90/111 sayılı kayda alma belgesi ile Grup'un çıkarılmış sermayesi 15.516.500 TL nakden karşılanmak suretiyle 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Türleri	Esas faaliyet konuları	Sahiplik Oranı
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Turizm	Otelcilik	%57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Turizm	Otelcilik	%95
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (**)	İnşaat	Taahhüt işleri	%99

(*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri işletmek, kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletmek amacıyla kurulmuş olup, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'den kiralarak işletmektedir.

(**) Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İş" için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. tarafından 12 Haziran 2012 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in iştirakinin detayı aşağıda verilmektedir:

İştirak	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Ana faaliyeti
		31 Mart 2013	31 Aralık 2012	
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (*)	Balmumcu/İstanbul	%45,2	%45,2	Gayrimenkul Yatırımı

(*) Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin hisselerinin %45,2' lik kısmı 24 Ağustos 2012 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devir alınmıştır. Söz konusu şirketin hisselerinin geriye kalan %54,8'lik kısmı da grup şirketlerine aittir. Ekteki finansal tablolarda iştirakin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Mayıs 2013 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıklar muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını faaliyette bulundukları ülkelerin para birimleri cinsinden ve o ülkelerin mevzuatına uygun olarak hazırlamaktadırlar.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu Tebliğ’e istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UMS/UFRS”) göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’lerin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun’un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“Kurum”) kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan ‘Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri’nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

SPK, halka açık şirketlerin UMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 31 Mart 2013 tarihi itibarı ile hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

(a) Grup'un sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

Bulunmamaktadır.

(b) Grup'un finansal performansını ve/veya bilançosunu etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

Bulunmamaktadır.

(c) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu</i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi</i>
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar</i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar</i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar</i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri</i>
UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i>
UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 (Değişiklikler)	<i>Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları</i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar</i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar</i>
UFRSlere Yapılan Değişiklikler	<i>UMS 1'e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi</i>
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri</i>

UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu

UMS 1 (Değişiklikler) *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu* 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca 'kapsamlı gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu' ve 'gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar tablosu' olarak değiştirilmiştir. UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanabilir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, UMS 1'deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

UMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tabloların Sunumu*

(Mayıs 2012’de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*’nin bir parçası olarak)

Mayıs 2012’de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*’nin bir parçası olarak yayımlanan UMS 1’deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

UMS 1 standardı uyarınca muhasebe politikasında geriye dönük olarak değişiklik yapan ya da geriye dönük olarak finansal tablolarını yeniden düzenleyen ya da sınıflandıran bir işletmenin bir önceki dönemin başı için de finansal durum tablosunu (üçüncü bir finansal durum tablosu) sunması gerekir. UMS 1’deki değişiklikler uyarınca bir işletmenin sadece geriye dönük uygulamanın, yeniden düzenlemenin ya da yeniden sınıflandırma işleminin üçüncü finansal durum tablosunu oluşturan bilgiler üzerinde önemli etkisinin olması durumunda üçüncü finansal durum tablosu sunması gerekir ve ilgili dipnotların üçüncü finansal durum tablosuyla birlikte sunulması zorunlu değildir.

Konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar

Mayıs 2011’de konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili olarak UFRS 10, UFRS 11, UFRS 12, UMS 27 (2011) ve UMS 28 (2011) olmak üzere beş standart yayınlanmıştır.

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 10, UMS 27 *Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar* standardının konsolide finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. UFRS 10’un yayımlanmasıyla SIC-12 *Konsolidasyon – Özel Amaçlı İşletmeler* yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 10’a göre konsolidasyon için tek bir esas vardır, kontrol. Ayrıca UFRS 10, üç unsuru içerecek şekilde kontrolü yeniden tanımlamaktadır: (a) yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olması (b) yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalması veya bu getirilerde hak sahibi olması (c) elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olması. Farklı örnekleri içerek şekilde UFRS 10’nun ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

UFRS 11, UMS 31 *İş Ortaklıklarındaki Paylar* standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11’in yayımlanması ile UFRYK 13 *Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları* yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler. Buna ek olarak, UFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, UMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

UFRS 12 dipnot sunumuna ilişkin bir standart olup bağlı ortaklıkları, müşterek anlaşmaları, iştirakleri ve/veya konsolide edilmeyen yapısal şirketleri olan işletmeler için geçerlidir. UFRS 12’ye göre verilmesi gereken dipnot açıklamaları genel olarak yürürlükteki standartlara göre çok daha kapsamlıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

UFRS 10, 11 ve 12’de yapılan değişiklikler, bu standartların ilk kez uygulanması sırasında bazı geçiş kurallarına açıklama getirmek amacıyla Haziran 2012 tarihinde yayınlanmıştır.

Bu beş standardın uygulanmasının konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

UFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. UFRS 13’ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS’de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13’ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

Bu yeni standardın uygulanmasının finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar

UFRS 7’deki değişiklikler uyarınca işletmelerin uygulamada olan bir ana netleştirme sözleşmesi ya da benzer bir sözleşme kapsamındaki finansal araçlar ile ilgili netleştirme hakkı ve ilgili sözleşmelere ilişkin bilgileri (örneğin; teminat gönderme hükümleri) açıklaması gerekir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, konsolide bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, UMS 19’un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirin oranı sonucu hesaplanan ‘net bir faiz’ tutarı kullanılmıştır. UMS 19’a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

Mayıs 2012’de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*

- UMS 16 (Değişiklikler) *Maddi Duran Varlıklar*;
- UMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum*; ve
- UMS 34 (Değişiklikler) *Ara Dönem Finansal Raporlama*

UMS 16 (Değişiklikler)

UMS 16’daki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının UMS 16 uyarınca maddi duran varlık tanımını karşılamaları durumunda maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerektiği konusuna açıklık getirir. Aksi takdirde bu tür varlıklar stok olarak sınıflandırılmalıdır. Grup yönetimi UMS 16’daki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UMS 32 (Değişiklikler)

UMS 32’deki değişiklikler, özkaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve özkaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin UMS 12 *Gelir Vergisi* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir. UMS 32’deki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UMS 34 (Değişiklikler)

UMS 34’teki değişiklikler, belirli bir raporlanabilir bölüme ilişkin toplam varlık ve yükümlülüklerin, ancak bu toplam varlık veya yükümlülük tutarlarının (veya her ikisinin) işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiye düzenli olarak sunulması ve en son yıllık finansal tablolara göre bu tutarlarda önemli bir değişiklik olması durumunda dipnotlarda açıklanması gerektiğini belirtir. UMS 34’teki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

UFYRK 20 *Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri*

UFYRK 20 *Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri*’nde yer alan açıklamalar maden üretimi sırasında oluşan yerüstü maden faaliyetleri ile ilgili atık temizleme maliyetleri (üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri) için geçerlidir. İlgili yorum uyarınca madene erişimi sağlayan bu atık temizleme faaliyetine (dekapaj) ilişkin maliyetler belirli kurallara uyulması şartıyla duran varlık olarak (dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlık) muhasebeleştirilir. Devam eden olağan işletme dekapaj faaliyetleri ile ilişkili maliyetler ise UMS 2 *Stoklar* standardı uyarınca muhasebeleştirilir. Dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlıklar mevcut bir varlığın iyileştirilmesi ya da ilavesi olarak muhasebeleştirilir ve mevcut varlığın oluşturduğu kısmın özelliklerine bağlı olarak maddi duran ya da maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırılır.

UFYRK 20 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UFRYK 20’yi ilk defa uygulayan işletmeler için özel geçiş hükümleri bulunmaktadır. Ancak, sunulan en erken dönemde ya da bu tarih sonrasında oluşan üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri için UFRYK 20’de belirtilen açıklamalar uygulanmalıdır. Bu tür faaliyetler gerçekleştirilmediğinden Grup yönetimi UFRYK 20’nin Grup’un finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

(d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

UFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> ²
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i> ²
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i> ¹

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

UFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009'da yayınlanan UFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan UFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- UFRS 9, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Buna ek olarak, UFRS 9 standardı uyarınca işletmeler diğer kapsamlı gelir içindeki (alım satım amaçlı olmayan) özkaynak yatırımlarının gerçeğe uygun değerinde sonradan meydana gelen değişimlerin yalnızca kar veya zarar içinde muhasebeleştirilen temettü geliri ile birlikte diğer kapsamlı gelir içinde gösterilmesine yönelik sonradan değiştirilmesine izin verilmeyen bir seçim yapılabilir.
- UFRS 9'un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kâr veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki UMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

Grup yönetimi UFRS 9 uygulamasının ileride Grup'un finansal varlık ve yükümlülükleri üzerinde önemli derecede etkisi olacağını tahmin etmektedir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

UMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi*

UMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle 'cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip' ve 'eş zamanlı tahakkuk ve ödeme' ifadelerine açıklık getirir.

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, UFRS 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-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	4.335.546	10.906.077	(7.362.710)	7.878.913
Satışların Maliyeti (-)	(501.324)	(11.163.164)	3.827.074	(7.837.414)
BRÜT KAR	3.834.222	(257.087)	(3.535.636)	41.499
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(150.936)	(1.319.262)	(1.145.417)	(2.615.615)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(698.316)	(4.904.710)	2.704.002	(2.899.024)
Diğer Faaliyet Gelirleri	68.041	174.658	(124.288)	118.411
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-	(179.195)	-	(179.195)
FAALİYET ZARARI	3.053.011	(6.485.596)	(2.101.339)	(5.533.924)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	-	-	(40.217)	(40.217)
Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler	320.903	1.618.526	(549.559)	1.389.870
Esas Faaliyet Dışı Finansal Giderler (-)	(612.100)	(987.131)	(2.322.155)	(3.921.386)
VERGİ ÖNCESİ KAR/ ZARAR	2.761.814	(5.854.201)	(5.013.270)	(8.105.657)
Vergi Gideri	-	-	77.335	77.335
Dönem Vergi Gideri	-	-	(261.027)	(261.027)
Ertelenmiş Vergi Gideri	-	-	338.362	338.362
DÖNEM KARI/ZARARI	2.761.814	(5.854.201)	(4.935.935)	(8.028.322)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				457.311
Ana Ortaklık Payları				(8.485.633)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	31 Mart 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	70.059.021	67.958.610	18.570.372	156.588.003
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	349.437.855	64.530.972	313.197.325	727.166.152
TOPLAM VARLIKLAR	419.496.876	132.489.582	331.767.697	883.754.155

	31 Mart 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	98.783.004	37.906.783	(25.634.765)	111.055.022
Uzun Vadeli Yükümlülükler	105.773.397	238.975	22.270.001	128.282.373
Özkaynaklar	214.940.475	94.343.825	335.132.460	644.416.760
TOPLAM KAYNAKLAR	419.496.876	132.489.583	331.767.696	883.754.155

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	2.692.869	7.780.615	(2.971.922)	7.501.562
Satışların Maliyeti (-)	(394.532)	(7.040.877)	(588.506)	(8.023.915)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	2.298.337	739.738	(3.560.428)	(522.353)
BRÜT KAR /(ZARAR)	2.298.337	739.738	(3.560.428)	(522.353)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(574.915)	(1.254.707)	(1.829.622)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.411.276)	(3.307.504)	3.043.624	(2.675.156)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	-	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	143.386	(28.692)	114.694
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-	(46.458)	(423.525)	(469.983)
FAALİYET KARI /(ZARARI)	(112.939)	(3.045.753)	(2.223.728)	(5.382.420)
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	7.465.879	2.082.328	(2.208.112)	7.340.095
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(806.992)	(3.578.881)	(312.018)	(4.697.891)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	6.545.948	(4.542.306)	(4.743.858)	(2.740.216)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	-	-	320.879	320.879
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	320.879	320.879
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)	6.545.948	(4.542.306)	(4.422.979)	(2.419.337)
DÖNEM KARI /(ZARARI)	6.545.948	(4.542.306)	(4.422.979)	(2.419.337)
Dönem Karı/(Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				(960.686)
Ana Ortaklık Payları				(1.458.651)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	31 Aralık 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	37.210.473	52.835.666	44.511.590	134.557.729
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	340.958.907	74.950.101	301.683.067	717.592.075
TOPLAM VARLIKLAR	378.169.380	127.785.767	346.194.657	852.149.804

	31 Aralık 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	63.192.897	16.618.404	(16.257.503)	63.553.798
Uzun Vadeli Yükümlülükler	102.806.441	11.063.120	22.281.363	136.150.924
Özkaynaklar	212.170.042	100.104.243	340.170.797	652.445.082
TOPLAM KAYNAKLAR	378.169.380	127.785.767	346.194.657	852.149.804

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Mart 2013	1 Ocak -31 Mart 2012
Turizm - Otelcilik	2.327.695	2.539.981
Gayrimenkul Yatırımları	37.166	10.083
	2.364.861	2.550.064

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kasa	202.455	58.740
Bankadaki nakit	34.765.862	41.795.839
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	25.781.636	39.532.677
Vadesiz mevduatlar	8.984.226	2.263.162
Vadesiz çekler	60.570	-
	35.028.887	41.854.579

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	13.935.515	3.453.807
Ticari alacaklar	4.829.408	3.440.584
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Bkz: Not 15)	352.782	170.966
Diğer ticari alacaklar	13.000	9.250
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(706.961)	(793.149)
	<u>18.423.744</u>	<u>6.281.458</u>

Grup'un şüpheli ticari alacak karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(793.149)	(647.276)
Dönem gideri	-	(23.386)
Ters çevrilen karşılıklar	86.188	-
Kapanış bakiyesi	<u>(706.961)</u>	<u>(670.662)</u>

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak Senetleri	1.812.590	-
	<u>1.812.590</u>	<u>-</u>

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
İlişkili taraflara ticari borçlar (bkz Not 15)	592.879	4.993.230
Ticari borçlar	6.214.646	2.542.093
Borç senetleri	1.663.404	397.013
	<u>8.470.929</u>	<u>7.932.336</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. STOKLAR

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Bayrampaşa konut projesi arsa bedeli	83.432.659	72.720.040
Ruhsat, vergi, resim ve harç giderleri (*)	3.750.742	3.240.280
İlk madde ve malzeme	1.886.133	1.554.193
Diğer stoklar	50.239	22.470
Ticari mallar	15.491	6.114
	<u>89.135.264</u>	<u>77.543.097</u>

(*) Grup'un Bayrampaşa ve Ataşehir konut projeleri için gerçekleştirdiği ruhsat, vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	-	(184.936)
İptal edilen karşılık	-	102.973
Kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>(81.963)</u>

8. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	8.422.594	6.064.687
Gelir tahakkukları	3.198.033	-
Verilen sipariş avansları	700.539	1.038.811
Peşin ödenen vergi ve fonlar	646.984	604.531
Taahhütlere verilen avanslar	510.548	447.150
Gelecek aylara ait giderler	370.063	622.840
Diğer KDV	117.550	74.866
İş avansları	23.567	12.149
Personel avansları	6.237	9.568
	<u>13.996.115</u>	<u>8.874.602</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Verilen avanslar (*)	18.629.836	11.024.353
Verilen depozitolar	85.476	-
	<u>18.715.312</u>	<u>11.024.353</u>

(*) Verilen avanslar içerisindeki 10.440.000 TL tutarındaki kısım, İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge hasılat paylaşımı projesine istinaden, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. 23 Mayıs 2012 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden ofis ve ticaret alanları inşaa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Konut GYO A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır (Grup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri 145.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 52.200.000 TL+KDV ve % 36 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı teklif ederek kazanmıştır).

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Gelecek aylara ait kira gelirleri (*)	21.177.801	8.272.517
Alınan sipariş avansları (**)	24.276.615	3.606.763
Gider tahakkukları	1.552.515	1.219.160
	<u>47.006.931</u>	<u>13.098.440</u>

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

(**) Alınan sipariş avansları esas olarak, Grup'un turizm otelcilik faaliyeti kapsamında, acentalardan aldığı erken rezervasyon avanslarından oluşmaktadır.

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	21.035.407	20.295.169
Gider Tahakkukları	3.976	-
Gelecek yıllara ait gelirler	-	89.690
	<u>21.039.383</u>	<u>20.384.859</u>

(*) Özak GYO'nun Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hizm. Tic. Ltd. Şti.'den 6 yıllık kiraya ilişkin almış olduğu kira avansından oluşmaktadır. Bakiye, 9.000.000 Avro'luk avansın uzun döneme düşen kısmıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Banka kredileri	114.217.442	109.771.344
	<u>114.217.442</u>	<u>109.771.344</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
1 yıl içerisinde ödenecek	51.193.475	38.216.987
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	39.844.816	38.676.434
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	23.179.151	32.877.923
	<u>114.217.442</u>	<u>109.771.344</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Mart 2013 Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	%2,95 - %6,00	51.193.475	63.023.967
		<u>51.193.475</u>	<u>63.023.967</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2012 Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	-	269.801	-
ABD Doları	%2,95 - %6,00	37.947.186	71.554.357
		<u>38.216.987</u>	<u>71.554.357</u>

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ne ait olan, Antalya Belek'te bulunan arsasını 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir (31 Aralık 2012: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları).

Grup'un Bayrampaşa projesinin finansmanı için kullandığı 40.000.000 ABD Doları tutarındaki (31 Aralık 2012: 40.000.000 ABD Doları) kredi kapsamında, kredinin teminatı olarak aynı projenin arsası üzerinde 53.500.000 ABD Doları tutarında (31 Aralık 2012: 53.500.000 ABD Doları) ipotek tesis edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibari ile açılış bakiyesi	177.730.044	196.262.178	373.992.222
31 Mart 2013 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>177.730.044</u>	<u>196.262.178</u>	<u>373.992.222</u>

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2012 itibari ile açılış bakiyesi	227.317.822	196.262.178	423.580.000
31 Mart 2012 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>227.317.822</u>	<u>196.262.178</u>	<u>423.580.000</u>

Grup'un bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri dikkate alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecekteki nakit akımlarını indirgenmesi / gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri ile ilgili değerleme raporlarında yer alan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı (%)	%9	%9
Doluluk oranı (%)	%86,6	%86,6
Kira artış oranı (%)	%3	%3

(*)Doluluk Oranı, İNA tablosundaki ortalama değeri göstermektedir.

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Bağcılar Arsa	22.719.446	22.719.446
Bayrampaşa Arsa (*)	81.026.895	81.026.895
Güneşli Bina	83.586.353	83.586.353
İkitelli Bina	186.659.528	186.659.528
	<u>373.992.222</u>	<u>373.992.222</u>

(*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan Bayrampaşa arazisi üzerinde kiralanabilir alan (Metro Gross Market) ve konut projelerine başlamıştır. Proje sonunda, Metro Gross Market tarafından kullanılacak olan kısım, kiraya verileceğinden, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmiştir. Bayrampaşa arazisinin, konutlar ile ilgili olan kısmı ise, konutların satışa sunulacak olması sebebi ile, stoklara sınıflanmıştır. (Not 7).

Grup, 4.335.546TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (31 Mart 2012: 2.692.869 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 501.324 TL'dir (31 Mart 2012: 394.532 TL).

Grup'un, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan İkitelli Bina (34 Portall Plaza) ve Güneşli Binaları (İşİstanbul 34) için, yerine koyma maliyeti bilgileri dikkate alınarak, sigorta değeri revize edilmiş ve 12 Nisan 2012 tarihinde "Teminat ilave/artış zeyilnamesi" düzenlenmiştir. İkitelli Bina 110.489.087 TL bedel üzerinden, Güneşli Bina 47.800.000 TL bedel üzerinden sigortalanmıştır.

Grup'un Bayrampaşa projesinin finansmanı için kullandığı 40.000.000 ABD Doları tutarındaki (31 Aralık 2012: 40.000.000 ABD Doları) kredi kapsamında, kredinin teminatı olarak aynı projenin arsası üzerinde 53.500.000 ABD Doları tutarında (31 Aralık 2012: 53.500.000 ABD Doları) ipotek tesis edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	289.838.915	7.525.470	817.210	23.129.925	-	321.311.520
Alımlar	662.508	47.606	183.546	1.262.484	27.878	2.184.022
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	290.501.423	7.573.076	1.000.756	24.392.409	27.878	323.495.542
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>						
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(15.891.518)	(3.979.859)	(622.797)	(15.655.569)	-	(36.149.743)
Dönem gideri	(1.632.100)	(141.396)	(23.137)	(511.934)	-	(2.308.567)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(17.523.618)	(4.121.255)	(645.934)	(16.167.503)	-	(38.458.310)
31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	272.977.805	3.451.821	354.822	8.224.906	27.878	285.037.232

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ne ait olan, Antalya Belek'te bulunan arsasını 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir. (31 Aralık 2012: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	313.040.713	7.156.275	817.210	20.174.870	-	341.189.068
Alımlar	-	51.765	-	116.179	-	167.944
31 Mart 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	313.040.713	7.208.040	817.210	20.291.049	-	341.357.012
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>						
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(10.139.740)	(3.434.237)	(499.173)	(13.497.051)	-	(27.570.201)
Dönem gideri	(1.637.045)	(134.779)	(33.385)	(654.624)	-	(2.459.833)
31 Mart 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(11.776.785)	(3.569.016)	(532.558)	(14.151.675)	-	(30.030.034)
31 Mart 2012 itibariyle net defter değeri	301.263.928	3.639.024	284.652	6.139.374	-	311.326.978

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	35-50 yıl
Tesis,makina ve cihazlar	9-14 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	8-10 yıl

Grup'un binası, bağımsız bir ekspertiz tarafından değerlendirilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Değerlemeler maliyet yaklaşımı ve piyasa emsal değeri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Ertelenmiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerlendirme fonu, kapsamlı gelir tablosunda gösterilmektedir.

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

	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Maliyet	67.330.240	67.330.240
Birikmiş amortisman	(9.195.748)	(8.863.838)
Net defter değeri	<u><u>58.134.492</u></u>	<u><u>58.466.402</u></u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	16.577.456	157.447	16.734.903
Alımlar	16.802	8.317	25.119
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	16.594.258	165.764	16.760.022
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(2.037.243)	(139.782)	(2.177.025)
Dönem gideri	(50.728)	(5.566)	(56.294)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(2.087.971)	(145.348)	(2.233.319)
31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	14.506.287	20.416	14.526.703

(*) Grup'un Antalya – Türkiye'deki Ela Quality Resort Otel'e ilişkin arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedeli tutarlarıdır.

	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	16.159.630	154.557	16.314.187
Alımlar	645	-	645
31 Mart 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	16.160.275	154.557	16.314.832
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(1.676.083)	(112.029)	(1.788.112)
Dönem gideri	(83.217)	(7.014)	(90.231)
31 Mart 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.759.300)	(119.043)	(1.878.343)
31 Mart 2012 itibariyle net defter değeri	14.400.975	35.514	14.436.489

(*) Grup'un Antalya – Türkiye'deki Ela Quality Resort Otel'e ilişkin arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedeli tutarlarıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	49 yıl
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ("Aktay A.Ş.") ortaklarından Ahmet Akbalık, Urfi Akbalık ve Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Özak Tekstil) mülkiyetinde olan paylarının bir kısmı hisse devri bir kısımda kısmi bölünme sureti ile 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne (Özak GYO A.Ş.) devredilmiştir (%20,2). Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Şubat 2011'de, Aktay A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş., ("Aytur A.Ş.") Aktay A.Ş.'nin yukarıda bahsi geçen devrin onayına ilişkin 14 Aralık 2010 gün ve 2010/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararının hükümsüzlüğünün tespiti ve ön alım hakkının kullanılarak devre konu payların Aytur A.Ş. adına tescili talepli Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/118 sayılı dosyası ile Aktay A.Ş. ve Özak GYO A.Ş. aleyhine dava açmıştır. Devredilen paylara ilişkin Şubat 2011'de mahkeme tarafından hisselerin devir ve temlikine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. 7 Kasım 2012 tarihli mahkeme kararı ile dava kısmen kabul edilmiş olup, anılan Yönetim Kurulu Kararı'nın hükümsüzlüğünün tespiti ile kaydın düzeltilmesine, ön alım hakkının kullanılarak devre konu payların Aytur A.Ş. adına tescili talebinin reddine karar vermiştir. Karar taraflarca aleyhlerine olan kısımlar yönünden temyiz edilmiş olup dosya halen Yargıtay aşamasındadır. Kararın icrası için Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine İstanbul 35. İcra Müdürlüğü'nün 2013/1462 esas sayılı dosyasından verilen kararın icrası ve pay defterindeki kaydın silinmesi talep edilmiştir. Aktay Turizm Yatırım ve İşletme A.Ş. tarafından İstanbul 6. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2013/95 esas sayılı dosyasında takibin iptali talebiyle şikayette bulunulmuştur. Mahkemece 18 Şubat 2013 tarihinde şikayetin kabulüyle takibin iptaline karar verilmiştir. Dosya Yargıtay aşamasındadır.

Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/145E. sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 27 Ocak 2011 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan tüm kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. 17 Ocak 2013 tarihinde davanın kısmen red ve kısmen kabulüne karar verilmiş olup denetçi azline ilişkin kısmın iptali dışındaki davacı talepleri reddedilmiştir. Karar taraflarca aleyhlerine olan kısımlar yönünden temyiz edilmiş olup dosya halen Yargıtay aşamasındadır.

Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/174E. sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 28 Şubat 2011 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan tüm kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. 11 Eylül 2012 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Karar, davacı tarafından temyiz edilmiş olup dosya Yargıtay aşamasındadır.

Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/248E. sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 11 Nisan 2011 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında alınan esas sermayenin 50 Milyon TL'den 60 Milyon TL'ye çıkarılmasına ilişkin kararın ve yönetim kurulu üyeliklerinin seçimine ilişkin diğer kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. 20 Kasım 2012 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Karar, davacı tarafından temyiz edilmiş olup dosya Yargıtay aşamasındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Bakırköy 6. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/580E. sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 14 Temmuz 2011 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında alınan ana sözleşmenin 3. maddesinin tadiline ilişkin karar ile esas sermayenin 60 Milyon TL'den 75 Milyon TL'ye çıkarılmasına ilişkin kararın iptali talepli olarak dava açılmıştır. 27 Mart 2012 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Karar, Aytur A.Ş. tarafından temyiz edilmiş olup dosya Yargıtay aşamasındadır.

Bakırköy 8. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2012/4E. sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine davacının artırılan sermayeye iştirak etmediği için ıskatına ilişkin 27 Aralık 2011 tarihli yönetim kurulu kararının hükümsüzlüğünün tespiti talepli olarak dava açılmıştır. Dosya tahkikat aşamasında olup bilirkişiye tevdi edilmiştir. Dosya halen bilirkişidedir.

Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2012/460E. sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 22 Mayıs 2012 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararlar ile ertelenen 25 Haziran 2012 tarihli genel kurul toplantısında alınan tüm kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. Dosya delillerin toplaması aşamasındadır.

Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2012/434E. sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. Yönetim ve Denetim Kurulu aleyhine şirketi zarara uğratmak nedeniyle 14.572.977 TL'nin davalılardan alınarak Aktay A.Ş.'ne ödenmesi talepli olarak dava açılmıştır. Dosyada ön inceleme yapılmış olup tahkikat aşamasındadır.

Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi, 2012/574E. dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş. aleyhine 18 Mayıs 2012 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan tüm kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. Dosya delillerin toplanması aşamasındadır. Aytur A.Ş. tarafından açılan davaya, 10.000 TL tutarında zararın alacağı talepli olarak Grup tarafından karşı dava açılmıştır. Dosya delillerin toplanması aşamasındadır.

Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2012/400E. sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine Aktay A.Ş.'nin haklı sebeplerle feshi, fesih kabul edilmez ise davacının paydaşıktan çıkartılması talepli olarak dava açılmıştır. 6 Kasım 2012 tarihinde davacının davalı şirkete kayyum atanması ve özel denetçi tayini taleplerinin reddine karar verilmiştir. Dosya tahkikat aşamasında olup bilirkişiye tevdi edilmiştir. Dosya halen bilirkişidedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedarı olduğu Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. aleyhine İstanbul 8. İcra Müdürlüğü'nün 2013/6224E. sayılı dosyasında borcun sebebi olarak Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi gösterilen 887.383 TL bedelli icra takibi başlatılmış olup takip konusu borca ve tüm ferilerine 25 Mart 2013 tarihinde itiraz edilmiştir. Takip şu anda durdurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) onaylarını almış olan ve 8-9-10 Şubat 2012 tarihlerinde talep toplayarak 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz kararı alan Şirket'in iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin yüzde 32 hissedarı olan Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş., halka arzın durdurulması ve iptali davası açmıştır. Ankara 9. İdare Mahkemesi'nce 7 Şubat 2012 tarihinde halka arza ilişkin SPK kararı için yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Akabinde Şirket'in hisse senetlerinin halka arzı ile ilgili SPK kararının yürütmesinin durdurulması kararı, SPK'nın yaptığı itiraz sonucunda kaldırılarak halka arz işlemi gerçekleşmiştir. Söz konusu dava reddedilmiş olup, Danıştay aşamasındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Aytur A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş.'nin 300 Milyon TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 106.731.750 TL'inde 141.483.500 TL'na artırılmasına izin verilmesine ilişkin SPK'nun 4 Şubat 2011 tarihli 4/113 sayılı kararının iptali maksadıyla Ankara 17. İdare Mahkemesi'nde 2011/1595 esas sayılı dosyası ile dava açılmıştır. Açılan bu dava mahkemesince reddedilmiş olup, Danıştay aşamasındadır.

Söz konusu davalar, rapor tarihi itibarı ile devam etmekte olup, dava sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır. Ancak Grup yönetimi tarafından söz konusu davaların Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir

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, Şirket'in Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, 867.167 TL'dir (31 Aralık 2012 : 867.167 TL). Grup yönetimi, söz konusu davaların 504.851 TL tutarındaki kısmına (31 Aralık 2012 : 504.851 TL) karşılık ayırmıştır. Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. HİSSE BAŞINA KAYIP

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	158.744.444	149.241.750
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem zararı	(8.485.633)	(1.458.651)
Hisse başına kayıp	(0,053)	(0,010)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle gayrimenkul kiralama işlemlerinden ve turizm otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle turizm/otelcilik faaliyetlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Mart 2013							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	201.035	-	-	-	140.806	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	140.013	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	194	-	-	-	196.581	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	6.517	-	-	-
Akyön Özel güvenlik ve Koruma Hizm. A.Ş.	820	-	-	-	64.518	-	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	356	-	-	-	184.457	-	-	-
Diğer	535	-	-	-	-	-	-	-
	352.782	-	-	-	592.879	1.500.000	-	-

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ayur Turizm Yatırım İşletmeleri San. Tic. A.Ş.'nin sermaye katılımlarına ilişkin yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemesinden ötürü, söz konusu tutar ihtilaf konusu olarak mahkemeye intikal etmiş olup, ilgili dava sonucuna göre hareket edilecektir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2013

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Komisyon giderleri
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	43.999	49.476	-	-	878.447	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	-	2.256	-	-	42.058	-	1.602.539	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	198.458	1.613	-	-	996	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	313.987	906	-	-	16.430	-	-	-
Diğer	-	753	-	-	5.967	-	-	-
	<u>556.444</u>	<u>55.004</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>943.898</u>	<u>-</u>	<u>1.602.539</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2012							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	139.695	-	-	-	129.828	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	888	-	-	-	4.450.356	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	2.096	-	-	-	82.788	-	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	356	-	-	-	102.725	-	-	-
Diğer	18.102	-	-	-	227.533	-	-	-
	<u>170.966</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.993.230</u>	<u>1.500.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Ticari olmayan kısa vadeli borçlar, şirkete yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin kullanılmak üzere ortaklar tarafından sağlanan kaynaklardan ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin hisselerinin Aralık 2010'da devralınmasına ilişkin borçlarından oluşmaktadır. İlişkili taraflara olan ticari olmayan borçların yaklaşık vadeleri 1 yıldır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2012

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Komisyon giderleri
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	4.750	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	-	69.772	51.765	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	7.118	-	-	-	-	16.576	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	224.991	-	-	-	-	19.305	-	-
	<u>236.859</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105.653</u>	<u>51.765</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	587.642	107.963

16. ÖZKAYNAKLAR

Ortaklar	%	31 Mart 2013	%	31 Aralık 2012
Ahmet Akbalık	%48	74.882.185	%48	74.882.185
Urfi Akbalık	%26	41.183.109	%26	41.183.109
Cemal Akbalık	<%1	203.292	<%1	203.292
Filiz Akbalık	<%1	418.178	<%1	418.178
Elif Akbalık	<%1	847.950	<%1	847.950
Aynur Akbalık	<%1	214.886	<%1	214.886
Dursun Ali Alp	<%1	100	<%1	100
Şerif Eren	<%1	100	<%1	100
Okay Ayrar	<%1	100	<%1	100
Tamer Eyerci	<%1	100	<%1	100
İMKB'de işlem gören kısım (*)	%25	39.250.000	%25	39.250.000
Nominal sermaye	%100	157.000.000	%100	157.000.000
Toplam sermaye		157.000.000		157.000.000

(*) 19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle arttırılmış olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Arttırılan sermaye olan 15.516.500 TL'lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir.

Şirket'in 2013 yılındaki sermayesi 157 milyon adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2012: 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 (1.000.000 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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 156.000.000 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.

Sermaye artışı ve Sermaye Rezervleri:

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket sermayesi, 1 Şubat 2008 tarihinde 2.000.000 TL olan kuruluş sermayesi üzerine 2008 yılında gerçeğe uygun değeri 14.952.776 TL'lik arsa ve binaların aynı sermaye olarak mevcut ortaklar tarafından eklenmesi ile 16.952.776 TL'ye çıkmıştır.

2009 yılı içerisinde Şirket sermayesi mevcut ortakların 5 Şubat 2009 tarihinde 63.992.644 TL ortak alacaklarının sermayeye eklenmesi ve nakdi arttırmaları ile 80.945.420 TL'ye çıkarılmıştır.

2010 yılında ise Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş 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) aynı sermaye olarak koymuşlardır. 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 "Sermaye Rezervleri" adıyla özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. 29 Aralık 2010 tarihinde ayrıca mevcut ortaklar ortak kontrol altında bulunan Aktay Turizm'in 5.001.460 TL kayıtlı değerindeki hisselerini kısmi bölünme suretiyle Şirket sermayesine eklemişlerdir. Tüm bu işlemler sonucunda Şirket'in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 106.731.750 TL'ye çıkmıştır.

2 Mart 2011 tarihinde Şirket'in ödenmiş sermayesi nakdi arttırmaları ile 141.483.500 TL'ye çıkarılmıştır.

19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle arttırılmış olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Arttırılan sermaye olan 15.516.500 TL lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir.

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden “Sermaye, emisyon primi, Yasal yedekler, Statü yedekleri, Özel yedekler ve Olağanüstü yedek” kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde “Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” hesabında yer almaktaydı.

Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin “Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” sadece bedelsiz sermaye artırımına veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımına; nakit kar dağıtımına ya da zarar mahsubunda kullanılabilmektedir.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre “Ödenmiş sermaye”, “Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” ve “Hisse senedi ihraç primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- “Ödenmiş sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye düzeltmesi farkları” kalemiyle;
- “Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” ve “Hisse senedi ihraç primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş yıllar kar/zararıyla”,

ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar Dağıtımı:

Sermaye Piyasası Kurulu’nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2008: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul’un Seri:IV, No:27 sayılı “Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu Kurul Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. YABANCI PARA POZİSYONU

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 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı	TL Karşılığı ABD Doları	TL Karşılığı Avro
1. Ticari Alacak	18.306.425	72.499	17.268.986	964.940
2. Parasal Finansal Varlıklar	39.629.653	43.975	34.048.810	5.536.868
3. DÖNEN VARLIKLAR	57.936.078	116.474	51.317.796	6.501.808
4. Ticari Alacaklar	37.450	-	34.110	3.340
5. DURAN VARLIKLAR	37.450	-	34.110	3.340
6. TOPLAM VARLIKLAR	57.973.528	116.474	51.351.906	6.505.148
7. Ticari Borçlar	(26.845.673)	(226.061)	(18.934.531)	(7.685.081)
8. Finansal Yükümlülükler	(38.994.659)	-	(38.994.659)	-
9. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(65.840.332)	(226.061)	(57.929.190)	(7.685.081)
10. Finansal Yükümlülükler	(82.836.492)	-	(82.836.492)	-
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(82.836.492)	-	(82.836.492)	-
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(148.676.824)	(226.061)	(140.765.682)	(7.685.081)
13. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(90.703.296)	(109.587)	(89.413.776)	(1.179.933)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2012			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı	TL Karşılığı ABD Doları	TL Karşılığı Avro
1. Ticari Alacak	5.361.225	116.530	2.451.981	2.792.714
2. Parasal Finansal Varlıklar	41.114.257	38.735	38.379.530	2.695.992
3. DÖNEN VARLIKLAR	46.475.482	155.265	40.831.511	5.488.706
4. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
5. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
6. TOPLAM VARLIKLAR	46.475.482	155.265	40.831.511	5.488.706
7. Ticari Borçlar	(734.811)	-	(452.592)	(282.219)
8. Finansal Yükümlülükler	(24.297.392)	-	(24.297.392)	-
9. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
10. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(25.032.203)	-	(24.749.984)	(282.219)
11. Finansal Yükümlülükler	(93.657.350)	-	(93.657.350)	-
12. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(93.657.350)	-	(93.657.350)	-
14. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(118.689.553)	-	(118.407.334)	(282.219)
15. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(72.214.071)	155.265	(77.575.823)	5.206.487

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve EURO 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 yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %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 2013		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8.941.378)	8.941.378
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(8.941.378)	8.941.378
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	(117.993)	117.993
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(117.993)	117.993
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(10.959)	10.959
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(10.959)	10.959
TOPLAM (3+6+9)	(9.070.330)	9.070.330

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2012	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(7.757.582)	7.757.582
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(7.757.582)	7.757.582
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	520.649	(520.649)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	520.649	(520.649)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	15.527	(15.527)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	15.527	(15.527)
TOPLAM (3+6+9)	(7.221.406)	7.221.406

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	5.063.682	5.288.410
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	480.242.807	460.770.481
İştirakler	344.913.740	344.913.740
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
Diğer Varlıklar	13.190.652	7.891.620
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	843.410.881	818.864.251
Finansal Borçlar	114.036.514	109.501.543
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-	-
Özkaynaklar	673.325.988	674.075.841
Diğer Kaynaklar	56.048.379	35.286.867
Toplam Kaynaklar	843.410.881	818.864.251

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	5.013.045	5.288.410
İşletmeci Şirkete İştirak	8.550.000	8.550.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri	%0	%0	%10 en fazla
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	%57	%57	%50 en az
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	%41	%43	%50 en fazla
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	%0	%0	%49 en fazla
Atıl Tutulan Arsa / Araziler (*)	%0	%0	%20 en fazla
İşletmeci Şirkete İştirak	%1	%0	%10 en fazla
Borçlanma Sınırı	%17	%15	%500 en fazla
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	%1	%0	%10 en fazla

(*) Grup'un elinde bulundurduğu arsaların iktisap tarihleri sırasıyla 22 Ocak 2009 ve 29 Mart 2011'dir.

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14.10.2011 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 alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilmektedir.