



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	8
9.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	9
9.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	9
9.3 Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi	10
9.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	10
10. Ekonomideki Gelişmeler:	11
10.1 Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler	11
10.2 Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler	15
11. Gayrimenkul Piyasası	18
12. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz	21
13. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler	22
Maddi Duran Varlık Alımı-Balmumcu Apartmanı	23
14. Projelerle İlgili Gelişmeler	24
14.1 Devam Eden Projeler	24
14.1.1 Hayattepe Projesi	24
14.1.2 Bulvar 216 Projesi	27
14.2 Hedeflenen Projeler	30
15. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	32
16. Şirket Portföyü	32
17. Başlıca Finansal Göstergeler	33
18. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler	33
19. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	34
20. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler	34
21. Çalışanların Hakları	34
22. Mali Veriler ve Risk Yönetimi	34
23. Değerleme Raporları	36
24. Mali Tablolar ve Dipnotları	48

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 30.06.2013 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	41.183.109	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, 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayedir.

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

Yönetim Kurulu

Şirketimizin 20/05/2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında belirlenen Yönetim Kurulu Altı üyeden oluşmakta olup, Kurulun üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmektedir. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	20.05.2014	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.05.2014	
Dursun Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	Bağımsız Üye
Kemal Soğukçeşme	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	
Şerif Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	Bağımsız Üye
Tamer Eyerici	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	

Denetim Kurulu

20.05.2013 tarihinde yapılan 2012 yılı Olağan Genel Kurul toplantısının 13.gündem maddesi gereği Seri X, No:22 sayılı "Sermaye Piyasası Bağımsız Denetim Standartları" hakkında tebliğ ve seri XI, No:29 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar" tebliğine uygun olarak 2013 yılı faaliyet yılına ait hesapların denetlenmesi için DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş' nin seçilmesine karar verilmiştir.

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 397-406 md. 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	: Z.Yeşim Çelik
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 Şirket Ana sözleşmesinin 33.Maddesinde 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

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) 28/05/2013 tarihinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğini (III-48.1) yenilemiştir."

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına ve kurucularına, paylarının halka arzına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esaslara dair yapılan düzenlemedir.

Tebliğ ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin olarak uygulamada karşılaşılan problemler ile piyasaların şeffaf, etkin, güvenilir ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin sağlanması amaçları dikkate alınarak; GYO'lara ilişkin usul ve esaslar bir tebliğ ile yeniden düzenlenmiştir.

Tebliğe göre; GYO'ların aktif toplamının asgari yüzde 51'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşturulması ve temel faaliyet konusunun gayrimenkul yatırımları olması gerekliliği, lider sermayedar zorunluluğunun ortadan kaldırıldığı, kuruluş ve dönüşüm süreçlerinde bürokratik süreçleri kolaylaştırıldığı görülmektedir. Tebliğe göre; Halka açılma sonrası dönemdeki pay devirlerinden, sadece yönetim kontrol değişikliği doğuran devirler için Kurul'dan izin alınması öngörülürken, bu düzenleme ile GYO'ların prosedürel yükümlülüklerinin azaltıldığı ve özellik arz eden kararlar, tüm ilişkili tarafları ve işlemleri kapsayacak şekilde genişletilerek, belirli bilgilerin kamuya açıklanması yükümlülüğü getirilerek, bu suretle yatırımcıların daha etkin bir şekilde aydınlatılması ve ilişkili taraf işlemlerinde şeffaflığın artırılmasının hedeflenmektedir.

Ayrıca yeni tebliğ ile GYO'ların gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmesine imkan tanınarak finansman imkanlarının genişletilmiştir "Tebliğ'deki yükümlülükler karşısında yönetim kurulunun veya yetkilendirilmiş olması halinde ilgili Murahhas üyenin sorumluluğuna ilişkin düzenleme yapılmış, bu suretle tüzel kişiliğin ve yöneticilerin sorumlulukları açıklığa kavuşturulmuştur"

9. Bağlı Ortaklıklarımız

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) Uyarınca; Ortaklıklar sadece;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.06.2013 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: III-48.1, Mad.: 28 (d) 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 28. Maddesi ve 26. Maddesine uygun olarak 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: III-48.1 Numaralı Tebliğin Madde 28 (a) bendi GYO'ların, "İşletmeciler şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 32 nci maddesinde İşletmeciler 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 28. maddesi kapsamında İşletmeci Şirket sayılmakta olup, Şirketimiz söz konusu tebliğin 24. 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: III-48.1 Numaralı Tebliğin Adi Ortaklık oluşturmak başlıklı 33. 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 İş” 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: III-48.1 Numaralı Tebliğin 28 maddesinin (d) 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.

Özak GYO A.Ş., Özak Tekstil A.Ş. 'ye ait olan 5.916.635 adet ARSTATE hissesini 27.06.2013 tarihinde 5,936 TL/pay değeri ile satın alarak şirketin %100 'üne sahip olmuştur. Dolayısıyla 27.06.2013 tarihine kadar iştirakimiz olan Arstate A.Ş. bu tarihten sonra bağlı ortaklığımız olmuştur.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başak şehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	Gayrimenkul
Özak GYO	:	%100
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 görölmekte 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 bilançoyu düşürecek araçların bulunduğu ve endişeye yer olmadığı yanıtını vermiştir.

Avro Bölgesi yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,6 oranında daralmıştır. ECB'nin izlediği 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 ayrışmaya 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 ile yüzde 0,1 aralığında daralacağı beklenmektedir.

Çin'in 2013 yılı büyüme beklentisi geçen yıla 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" tartışmalarına neden olmaktadır. Dünya Ticaret Örgütü, korumacılık politikalarına karşı ülkeleri uyarmaya devam etmektedir.

Petrol fiyatlarında yukarı yönlü ivme beklenmektedir. IMF'in "Emtia Piyasaları İncelemesi 2012" çalışmasında; 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.

Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2011 Q1	1.8	2.4	9.4	0.2
2011 Q2	1.9	1.6	9.6	-1.7
2011 Q3	1.6	1,3	9.7	-0.5
2011 Q4	2.0	0.6	9.1	-0.1
2012 Q1	2.4	-0.1	8.1	3.3
2012 Q2	2.1	-0.5	7,6	4.0
2012 Q3	2.6	-0.6	7.4	0.4
2012 Q4	1.6	-0.9	7.9	0.4

KAYNAK: OECD

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PARİTESİ
2011 Q1	12.319	106.7	1.430	0.25	1.4163
2011 Q2	12.414	95.7	1.506	0.25	1.4490
2011 Q3	10.913	79.2	1.620	0.25	1.3384
2011 Q4	12.217	98.8	1.566	0.25	1.2958
2012 Q1	13.212	103.0	1.662	0.25	1.3338
2012 Q2	12.880	88.0	1.604	0.25	1.2660
2012 Q3	13.437	92.2	1.773	0,25	1.2822
2012 Q4	13.104	91.8	1.676	0.25	1.3191
2013 Q1	14.578	97.2	1.595	0.25	1.2782

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

ABD konut sektöründe toparlanma surmektedir. Konut satışları icinde hem yeni ev satışları hem de mevcut ev satışları kesintisiz bir artış eğilimi sergilemektedir. Konut fiyatlarındaki artışlarda sınırlı ölçüde sürmektedir.

ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2011 Q1	301	4.260	137.6	150.9
2011 Q2	304	4.180	141.5	154.9
2011 Q3	306	4.280	142.0	155.6
2011 Q4	339	4.380	136.6	149.6
2012 Q1	352	4.460	134.1	146.5
2012 Q2	360	4.410	142.3	154.9
2012 Q3	379	4.780	146.2	158.9
2012 Q4	381	4.900	145.9	158.5
2013 Q1	411 ⁽²⁾	4.980 ⁽²⁾	146.1 ⁽¹⁾	158.7 ⁽¹⁾

KAYNAK: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, US STANDARD AND POORS CASE SHILLER HOUSE PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) OCAK, (2) ŞUBAT

10.2 Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,4 oranında 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.
- TÜİK 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.

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2011 Q1	12.4	15.4	18.6	13.4	10.0
2011 Q2	9.3	9.6	13.8	12.1	9.2
2011 Q3	8.7	9.9	11.1	11.6	12.9
2011 Q4	5.3	5.6	2.6	5.7	6.8
2012 Q1	3.3	2.9	0.9	5.3	4.5
2012 Q2	2.9	3.5	0.7	4.6	3.6
2012 Q3	1.6	1.1	-0.8	2.8	0.9
2012 Q4	1.4	0.0	-0.5	0.3	3.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2012 yılında ekonomide uygulanan dengelenme politikalarına bağlı olarak büyüme önemli ölçüde yavaşlamıştır ve yüzde 2.2 olarak gerçekleşmiştir. Son çeyrekte büyüme yüzde 1.4 ile en zayıf dönem olurken, hemen tüm alt sektörlerde büyüme yavaşlamıştır.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI ACIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.0	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	70.0	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.87	61.1	17.4	8.0	1.81	5.75
2012 Q3	9.19	53.4	32.4	9.1	1.79	5.75
2012 Q4	6.16	46.9	29.7	10.1	1.78	5.50
2013 Q1	7.03 ⁽²⁾	46.8 ⁽¹⁾	26.7 ⁽²⁾		1.81	5.50

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) OCAK
(2) ŞUBAT

Türkiye ekonomisinin temel göstergeleri içinde öncelikli alan olan cari acık 2013 Ocak ayı itibariyle yıllık birikimli 46.8 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık bütçe açığı da yeni yılda gerilemektedir.

İşsizlik ise Aralık ayı sonunda yüzde 101'e yükselmiştir. Türk Lirası ise istikrarlı eğilimini sürdürmektedir. 2012 yılı son iki çeyreğinde zayıflayan reel kesim beklentileri ile tüketici güveni yeni yıl ile birlikte tekrar artış eğilimine girmiştir. Özellikle reel kesimin beklentilerinde önemli artış görülmektedir. Yeni seri ile ölçülmeye başlananan tüketici güvenindeki toparlanma ise daha sınırlıdır.

Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ ⁽¹⁾
2011 Q1	114.8	
2011 Q2	114.6	
2011 Q3	112.4	
2011 Q4	97.2	
2012 Q1	112.9	79.30
2012 Q2	108.1	76.80
2012 Q3	103.1	72.10
2012 Q4	97.9	73.60
2013 Q1	112.1	74.90

KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI, TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) YENİ SERİ YAYINLANMIŞTIR

2012 yıl sonu itibari ile konut kredileri yüzde 15.4 artarak 86.04 milyar Türk Lirası'na ulaşmıştır. Konut kredilerinde büyüme gecen yılın altında kalmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı ise yüzde 44.5'e yükselmiştir. Toplam krediler içinde ise yüzde 10.8 ile hemen hemen aynı kalmıştır.

Konut Kredilerinin Tüketici Kredileri ve Toplam Krediler İçindeki Payı

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2	78.4	179.0	43.8	737.2	10.6
2012 Q3	81.0	184.8	43.8	755.6	10.7
2012 Q4	86.0	193.4	44.5	794.8	10.8

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Konut kredisi faiz oranlarında 2013 yılının son çeyreğinde hızlı bir gerileme yaşanmıştır. Gerileme yeni yılın ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. 5 yıl vadeli ortalama konut kredisi faiz oranları aylık yüzde 0.9'a kadar gerilemiştir. Minimum yüzde 0.78 faiz uygulaması da bulunmaktadır

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MINİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2011 Q1	0.72	0.95	1.19
2011 Q2	0.80	1.00	1.29
2011 Q3	1.04	1.14	1.49
2011 Q4	1.19	1.29	1.55
2012 Q1	0.96	1.25	1.46
2012 Q2	0.96	1.21	1.39
2012 Q3	0.96	1.21	1.39
2012 Q4	0.82	0.98	1.19
2013 Q1	0.78	0.90	0.99

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Konut Satışları Adet				
DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2011 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570
2011 Q2	107.308	22.343	46.432	60.876
2011 Q3	101.754	18.494	40.445	61.309
2011 Q4	118.867	24.249	49.547	69.320
2012 Q1	96.092	20.778	40.768	55.324
2012 Q2	106.035	23.040	45.201	60.834
2012 Q3	103.543	19.422	40.043	63.500
2012 Q4	125.815	24.244	50.887	74.928

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Konut satışları yılın son çeyreğinde 125.815 ile yılın en yüksek satışının gerçekleştiği dönem olmuştur. Konut satışları geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 5.9 artmıştır. Yıl genelinde ise konut satışları yüzde 2.9 artmıştır.

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.

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. Yapıilet-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 endekslenerek, 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.

2013 3.çeyrek sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 27 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 16.877 milyon TL'dir.

Şirketimiz 30.06.2013 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 898.005.578,57 TL (yaklaşık 466.545.000 USD)'dir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç 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 yatırım 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 çalışmakta, 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.

Maddi Duran Varlık Alımı-Balmumcu Apartmanı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin 22 Maddesinin a bendine göre " Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler"

Özak GYO A.Ş 05.04.2013 tarihinde İstanbul Beşiktaş ilçesi Mecidiye Mah. 42 pafta, 637 Ada 198 parsel deki Arsa yüzölçümü 744,65 m2 olan Bahçeli Kagir apartmanı 9.000.000 TL bedeli karşılığında satın alınmış ve portföyümüzde üzerinde proje geliştirilecek gayrimenkuller arasına girmiştir.

İştirak Hissesi Alımı

Özak GYO A.Ş., iştiraklerinden olan Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin Özak Tekstil A.Ş. 'ye ait olan 5.916.635 adet hissesini 27.06.2013 tarihinde 5,936 TL/pay değeri ile satın alarak şirketin %100 'üne sahip olmuştur. Dolayısıyla 27.06.2013 tarihine kadar iştirakimiz olan Arstate A.Ş. bu tarihten sonra bağlı ortaklığımız olmuştur.

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler (30.06.2013 Tarihi İtibariyle)

GAYRİMENKULLER	Kira Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Raporuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	Gerçekleşen Kira Geliri Ocak-Haziran	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	13.02.2013	11.614.333,00 TL	4.782.308,77 TL	Muhtelif Kiracılar	98%
İşİstanbul34	13.02.2013	5.731.636,00 TL	1.781.732,73 TL	Muhtelif Kiracılar	70%
Bayrampaşa-Metro Grossmarket		4.224.060,00 TL	2.116.350,00 TL	Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Ltd.Şti.	%100
TOPLAM		21.570.029,00TL	8.680.391,50TL		

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 Projeler

14.1.1 Hayattepe Projesi

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 yarımadaya 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 Toptancı 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.

14.1.2 Bulvar 216 Projesi

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.

15.08.2013 tarihinde ise Emlak Konut GYO A.Ş ile Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığının Şirket payı olarak 56.880.000 TL +KDV Emlak Konut GYO A.Ş 'ye ödemesi koşuluyla satış yoluyla devralınması ve asıl sözleşmenin karşılıklı olarak tasfiyesi konusunda bir protokol imzalanmış ve KAP'da yayınlanmıştır.

Bu tarihten sonraki süreçte proje Özak GYO & İnt-er Yapı Adi Ortaklığı projesi olarak devam edecektir.

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





14.2 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
Bina	Beşiktaş, Balmumcu Apartman	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, 198 parsel numaralı, 744,65m ² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu Bahçeli Kargir Apartman	9.185.023,90	7.230.650,00
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
Bağlı Ortaklık	Arstate Turizm Paz. Ve Tic. A.Ş.	İnşaat Taahhüt İşleri-Gayrimenkul Yatırımları	63.835.088,82	64.096.776,00
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Vadeli-Vadesiz Mevduat	Vadeli-Vadesiz Mevduat	59.658.280,63	59.658.280,63
TOPLAM				898.005.578,57

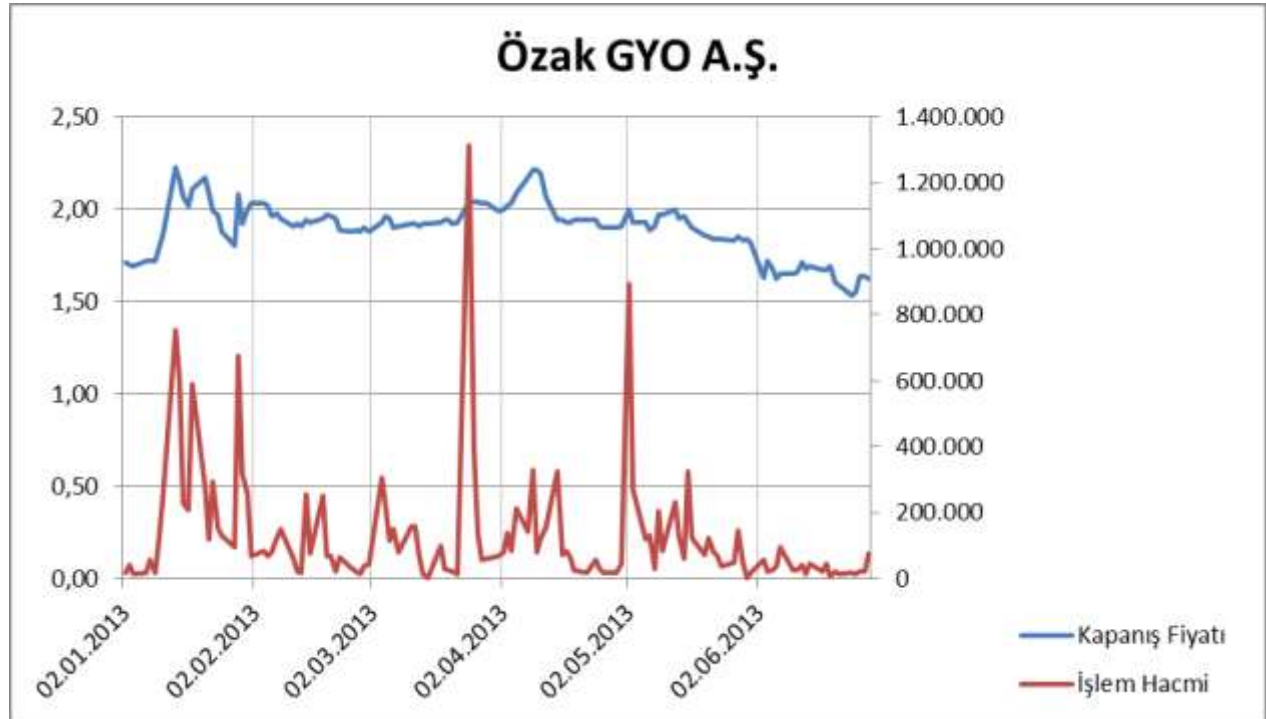
17. Başlıca Finansal Göstergeler

Şirketimizin 01.01.2013-30.06.2013 dönemi itibariyle konsolide edilmiş finansal tablolarına göre; başlıca finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012 (TL)	30.06.2013 (TL)
Net Kar / Zarar	9.060.587,00	(10.565.615,00)
Aktif Büyüklük	852.149.804,00	1.022.456,37
Portföy Net Aktif Değeri	834.800.270,92	898.005.578,57
Pay Başına Net Aktif Değer	5,32	4,34

18. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler

Özak GYO hisse senedinin 2013 yılı ikinci çeyreğinde günlük ortalama işlem hacmi 130.227 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2013 kapanış fiyatı 1,62TL'dir.



19. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

20.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısı sonunda Şirket ana sözleşmesinin 5, 7, 9, 13, 19, 22, 23, 25, 26, 27,29 ve 33. Maddelerinin tadil edilmesi maksadıyla Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan tadil tasarı metinleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.05.2013 tarih ve 4843 sayılı yazılarıyla onaylanmış Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onay verilen tadil tasarısına Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından 09.05.2013 tarih ve 67300147/431.02.59220-582427-5220/5753 sayılı yazı ile onay vermiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından izin verilen ana sözleşme tadil tasarı metni Genel Kurul da kabul edilmiştir.

20. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinden Okay Ayran 28.12.2012 tarihinde üyelikten istifa etmiş olması sebebi ile boşalan üyeliğe yapılacak olan ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Kemal Soğukçeşme geçici olarak atanmıştı. 20.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da 1 yıl süreyle Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

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.

SvP_12_ÖZAKGYO_03

38

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 kusit olup olmadığının tespitine 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 değerlendirme 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


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

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri) yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri mülkiyetindeki tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, 198 parsel numaralı, 744,65m² yüzölçümlü "Bahçeli Kargir Apartman" niteliğindeki gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin ve GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespitiye yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün;

I) Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtildiği üzere, GYO portföyünde yer alabilmesi için, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 25. Maddesinin "I" bendi gereği,

- ✓ Üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması, Veya
- ✓ Şirket'in öngördüğü "Otel Projesi" kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün "arsa" niteliğine kavuşturulmasının,

Gerekli olduğu,

II) Değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, takyidatlar dikkate alınmaksızın, Pazar değeri esaslı adil (rayiç) piyasa değerinin;

- o KDV hariç 7.230.650,-TL
- o KDV dahil 8.532.167,-TL

III) Gayrimenkulün özel konumu sebebiyle Müşteri Şirket için "Özel Değeri" dikkate alınarak, UDES 2 kapsamında Pazar Dışı Değer Esaslarına uygun olarak bulunan değerini;

- o KDV hariç 11.835.836,00TL
- o KDV dahil 13.966.286,48TL

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Fatma KOÇ KESEN
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238

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

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 Tahsisı 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 itibarı 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 itibarıyla 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.

SvP_12_ÖZAKGYO_05

51

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 peya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu işletmelerdir.

⁶ 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 Mesur 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.

SvP_12_ÖZAKGYO_REV_09

59

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.



DT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

- 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'lik 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'lik 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

Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi
Şirket Değerleme Raporu

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası "TL" olarak belirtilmiştir.)

6. SONUÇ

Şirket'in iş projeksiyonlarının bugünkü değerini yansıtan İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemine göre bulunan değer olan 65.035.225.-TL ile eldeki gayrimenkullerin piyasa değerlerini yansıtan Net Aktif Değeri Yöntemine Göre bulunan 63.158.325.-TL'nin aritmetik ortalaması olan 64.096.266.-TL'nin Şirket hisse değerinin tespitinde adil ve makul bir dayanak oluşturacağı görülmüştür.

Değer Tahdidi için Seçilen Yöntem	Bulunan Değer	Ağırlık %	Şirket Değerine Katkı
İndirgenmiş Nakit Akımları	65.035.225	50%	32.517.613
Net Aktif Değeri	63.158.325	50%	31.579.163
Şirket Değeri			64.096.776
Hisse Senedi Sayısı, Adet			10.796.780
Hisse Semedinin Fiyatı, TL/Adet			5,9367

Değerleme konusu Şirket sermayesinin 10.796.780 TL olduğu dikkate alınarak 1 TL nominal değerli payın reyit değerinin, 5,9367 TL olduğu görülmüştür.

Raporumuz Özak GYO temsilcilerinden doğrudan alınan ve görüşmelerimiz sırasında ortaya çıkan bilgiler doğrultusunda hazırlanmıştır. Bize sunulan bilgiler, doğru ve eksiksiz olarak kabul edilmiştir. Yapmış olduğumuz işin kapsamı, herhangi bir sistemin güvenilirliği ve finansal veya diğer bilgilerin doğru olarak yansıtıldığı hakkında bir görüş beyan etmeyi kapsamamaktadır. Ancak aldığımız bilgilerin elde ettiğimiz verilerle tutarlılığı mümkün olduğu ölçüde kontrol edilmiştir.

Değerleme Raporu hazırlanırken belirli varsayımların dikkate alınması ve geleceğe ilişkin projeksiyonların bu varsayımlar baz alınarak yapılması kaçınılmazdır. Olayların varsayımlarda öngörüldüğü gibi gerçekleşmesi, öngörülen ile gerçek sonuçlar arasında fark oluşturacaktır ki bu farklar önemli olabilir. Şirketimiz, öngörülen sonuçları başarıyla hususunda herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir.

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.

30.06.2013 itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş konsolide mali tablolarımız aşağıda sunulmuştur:

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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİ
İTİBARIYLA ALTI AYLIK
ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
İNCELEME RAPORU

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na
İstanbul**

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") ekte yer alan 30 Haziran 2013 tarihli özet konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık özet konsolide kar veya zarar tablosu ve özet konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, özet konsolide özkaynak değişim tablosu ve özet konsolide nakit akış tablosu tarafımızca incelenmiştir. Grup yönetiminin sorumluluğu, ara dönem özet konsolide finansal tablolarının Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanması ve sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem özet konsolide finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin Kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolarının incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması ve analitik inceleme ile diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem özet konsolide finansal tablolarının, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na tüm önemli yönleriyle uygun hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İncelememizi etkilememekle birlikte, aşağıdaki konuya dikkat çekmek isteriz:

Dipnot 14'te detayı açıklandığı üzere, Grup'un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ("Aktay A.Ş.") paylarının bir kısmı 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından biri davacı olmuştur. Dava konusunda özetle, ilgili payların devrinin geçersiz olduğunun tespiti ve payların davacı ortak adına tescil edilmesi talep edilmiştir. 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 Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Aytur A.Ş.") adına tescili talebinin reddine karar vermiştir. Karar taraflarca aleyhlerine olan kısımlar yönünden temyiz edilmiş ve dosya halen Yargıtay aşamasında olup dava sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır.

Ayrıca aynı ortak 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. Dava halen devam etmektedir.

İstanbul, 26 Ağustos 2013

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Saim Üstündağ
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-48
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
NOT 2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9-12
NOT 3 YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI..	13
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14-18
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	20-21
NOT 7 STOKLAR	21
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	21-22
NOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23
NOT 10 FİNANSAL BORÇLAR.....	24
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25-26
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	27-29
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	30-31
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-33
NOT 15 PAY BAŞINA (KAYIP) / KAZANÇ	34
NOT 16 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	34-39
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR	39-41
NOT 18 YABANCI PARA POZİSYONU.....	42-45
NOT 19 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	46
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	47-48

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

		Cari Dönem (Bağımsız incelemeden geçmiş) 30 Haziran 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		232.786.711	134.557.729
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	96.662.976	41.854.579
Ticari Alacaklar	6	20.208.782	6.281.458
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16	451.060	170.966
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		19.757.722	6.110.492
Diğer Alacaklar		414.453	3.993
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		414.453	3.993
Stoklar	7	106.681.061	77.543.097
Peşin Ödenmiş Giderler	8	4.760.857	2.108.801
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		72.502	604.531
Diğer Dönen Varlıklar	9	3.986.080	6.161.270
Duran Varlıklar		789.669.326	717.592.075
Finansal Yatırımlar		10.474	4.224
Ticari Alacaklar	6	2.689.114	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.689.114	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	28.785.840
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	450.206.833	373.992.222
Maddi Duran Varlıklar	12	284.756.326	285.161.777
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	14.493.153	14.557.878
Peşin Ödenmiş Giderler	8	18.531.635	11.024.353
Ertelenmiş Vergi Varlığı		4.662.271	4.065.781
Diğer Duran Varlıklar	9	14.319.520	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.022.456.037	852.149.804

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

		Cari Dönem (Bağımsız incelemeden geçmiş) 30 Haziran 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		183.394.008	63.553.798
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	35.462.099	24.612.563
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	45.706.520	13.604.424
Ticari Borçlar	6	22.196.741	9.151.496
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	6.278.757	4.993.230
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		15.917.984	4.158.266
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.437.917	900.066
Diğer Borçlar	9	2.388.245	2.015.203
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16	1.500.000	1.500.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		888.245	515.203
Ertelenmiş Gelirler	8	74.135.778	11.879.280
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.245.249	849.948
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		563.159	345.097
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	682.090	504.851
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		821.459	540.818
Uzun Vadeli Yükümlülükler		199.514.020	136.150.924
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	98.258.981	71.554.357
Ticari Borçlar	6	41.467.656	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	41.467.656	-
Ertelenmiş Gelirler	8	15.863.590	20.384.859
Uzun Vadeli Karşılıklar		113.482	100.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		113.482	100.330
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		43.810.311	44.111.378
ÖZKAYNAKLAR		639.548.009	652.445.082
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		513.239.301	527.217.933
Ödenmiş Sermaye	17	157.000.000	157.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri		22.322.361	22.322.361
Sermaye Rezervleri		124.390.608	124.390.608
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		(419.197)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		100.574.161	100.574.161
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları		100.574.161	100.574.161
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		3.918.020	2.569.141
Geçmiş Yıllar Karları		117.100.522	111.301.075
Net Dönem (Zararı) / Karı		(11.647.174)	9.060.587
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		126.308.708	125.227.149
TOPLAM KAYNAKLAR		1.022.456.037	852.149.804

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem (Bağımsız incelemeden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2013	Cari Dönem (Bağımsız incelemeden geçmemiş) 1 Nisan - 30 Haziran 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız incelemeden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2012	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız incelemeden geçmemiş) 1 Nisan - 30 Haziran 2012
Dipnot Referansları					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		34.348.195	26.469.282	27.414.897	19.913.335
Satışların Maliyeti (-)		(23.944.494)	(16.107.080)	(20.068.638)	(12.044.723)
BRÜT KAR		10.403.701	10.362.202	7.346.259	7.868.612
Genel Yönetim Giderleri (-)		(3.241.075)	(342.051)	(3.715.906)	(1.040.750)
Pazarlama Giderleri (-)		(5.739.340)	(3.123.725)	(6.043.524)	(4.213.902)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		331.702	(939.398)	2.955.635	1.754.012
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(10.216.497)	(6.667.289)	(2.121.034)	2.192.163
ESAS FAALİYET (ZARARI) /KARI		(8.461.509)	(710.261)	(1.578.570)	6.560.135
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		77.892	77.892	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(321)	(321)	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI		(8.383.938)	(632.690)	(1.578.570)	6.560.135
Finansman (Giderleri) /Gelirleri		(2.563.333)	(2.249.141)	1.172.777	(4.225.712)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI		(10.947.271)	(2.881.831)	(405.793)	2.334.423
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		381.656	304.321	1.784.229	1.463.350
Dönem Vergi Gideri		(261.027)	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri		642.683	304.321	1.784.229	1.463.350
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI		(10.565.615)	(2.577.510)	1.378.436	3.797.773
Dönem (Zararı) / Karının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.081.559	624.248	(1.709.339)	(748.653)
Ana Ortaklık Payları		(11.647.174)	(3.201.758)	3.087.775	4.546.426
		(10.565.615)	(2.577.510)	1.378.436	3.797.773
Pay başına (kayıp) / kazanç	15	(0,074)	(0,020)	0,010	0,020
Sürdürülen Faaliyetlerden					
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	15	(0,074)	(0,020)	0,010	0,020
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(419.197)	-	-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		(419.197)	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(419.197)	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(10.984.812)	(2.577.510)	1.378.436	3.797.773
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		(10.984.812)	(2.577.510)	1.378.436	3.797.773
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.081.559	624.248	(1.709.339)	(748.653)
Ana Ortaklık Payları		(12.066.371)	(3.201.758)	3.087.775	4.546.426

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltilmesi (*)	Hisse Senedi İhraç Primleri	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları	Sermaye Rezervleri	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem (Zararı) / Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye	141.483.500	-	-	111.878.913	124.390.608	53.036	(46.784.714)	161.642.510	492.663.853	126.915.867	619.579.720
Transferler	-	-	-	-	-	2.497.541	159.144.969	(161.642.510)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	3.087.775	3.087.775	(1.709.339)	1.378.436
Sermaye Artırımı	15.516.500	-	-	-	-	-	-	-	15.516.500	1.298.784	16.815.284
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	(635.593)	-	(635.593)	-	(635.593)
Hisse senedi ihraç primleri	-	-	22.271.622	-	-	-	-	-	22.271.622	-	22.271.622
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler	-	-	-	1.549	-	-	2.752.218	-	2.753.767	447.450	3.201.217
30 Haziran 2012 itibariyle bakiye	157.000.000	-	22.271.622	111.880.462	124.390.608	2.550.577	114.476.880	3.087.775	535.657.924	126.952.762	662.610.686
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	-	22.322.361	100.574.161	124.390.608	2.569.141	111.301.075	9.060.587	527.217.933	125.227.149	652.445.082
Transferler	-	-	-	-	-	1.348.879	7.711.708	(9.060.587)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	(11.647.174)	(11.647.174)	1.081.559	(10.565.615)
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	(1.912.261)	-	(1.912.261)	-	(1.912.261)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Azalış	-	(419.197)	-	-	-	-	-	-	(419.197)	-	(419.197)
30 Haziran 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	(419.197)	22.322.361	100.574.161	124.390.608	3.918.020	117.100.522	(11.647.174)	513.239.301	126.308.708	639.548.009

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin ("Arstate") hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den ("Özak Tekstil") satın alınmıştır. İlişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den alınan paylara ilişkin tutar için şerefiye yaratılmamış, söz konusu tutar özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir.

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem
	Cari Dönem (Bağımsız incelemeden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran	(Bağımsız incelemeden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran
Dipnot Referansları	2013	2012
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		
Dönem (Zararı) / Karı	(10.565.615)	1.378.436
Dönem (Zararı) / Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		
- Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12-13 4.778.462	3.627.571
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	778.789	235.056
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	3.108.073	(2.061.166)
- Gerçekleşmiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	670.007	-
- Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	(381.656)	(1.784.229)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	(77.571)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(1.689.511)	1.395.668
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(29.137.964)	(1.753.304)
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(16.718.587)	(9.000.441)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(22.706.087)	4.669.313
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13.045.245	19.995.568
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	62.125.161	14.850.024
	6.607.768	28.761.160
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	4.918.257	30.156.828
Ödenen Faiz	(3.653.350)	(7.499.662)
Alınan Faiz	545.277	9.560.828
Vergi Ödemeleri	(72.502)	(776.915)
	1.737.682	31.441.079

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem (Bağımsız incelemeden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız incelemeden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2012
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(4.308.466)	(938.821)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımlarından Nakit Çıkışları	11	(9.185.024)	(9.461.899)
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		(503.533)	(639.093)
Diğer Nakit Çıkışları		(6.250)	-
		<u>(14.003.273)</u>	<u>(11.039.813)</u>
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	39.086.906
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		70.687.812	24.194.146
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.701.563)	(63.539.075)
Ödenen Temettüleri		(1.912.261)	(635.593)
Diğer Nakit Girişleri		-	3.201.217
		<u>67.073.988</u>	<u>2.307.601</u>
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		<u>54.808.397</u>	<u>22.708.867</u>
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		<u>54.808.397</u>	<u>22.708.867</u>
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		<u>41.854.579</u>	<u>7.726.696</u>
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	5	<u>96.662.976</u>	<u>30.435.563</u>

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal 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 şu şekildedir: 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 26 (31 Aralık 2012: 23), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortalama personel sayısı 7 (31 Aralık 2012: 8), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin ortalama personel sayısı 746 (31 Aralık 2012: 448), Özak Int-Er Adi Ortaklık'ın personel sayısı 23 (31 Aralık 2012: 10) ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin personel sayısı 1 kişidir (31 Aralık 2012: 1).

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 Kurul'a 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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	%57	%57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	%95	%95
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (**)	Taahhüt işleri	İstanbul	%99	%99
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (***)	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu / İstanbul	%100	%45,2

(*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri işletmek, kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettmek amacı ile 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 İşi" için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. tarafından 12 Haziran 2012 tarihinde kurulmuştur.

(***) Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin %45,2' lik kısmı 24 Ağustos 2012 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu şirketin hisselerinin geriye kalan %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır.

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 26 Ağustos 2013 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

30 Haziran 2013 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tabloları, UFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik UMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tabloları 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklığı muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı (“Maliye Bakanlığı”) tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 Sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“II-14.1 Sayılı Tebliğ”) uyarınca, ihraç ettiği sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları, finansal tablolarını TMS/TFRS’ye uygun olarak hazırlamak zorundadırlar.

Ayrıca 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Özet konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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 (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 1 Ocak - 30 Haziran 2013 ara hesap döneminde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 30 Haziran 2013 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Özet konsolide finansal tabloların TMS/TFRS'ye göre hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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 (devamı)

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

31 Aralık 2012 ve 30 Haziran 2012 finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Cari dönemde Şirket SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı Kararı ile açıklanan finansal tablo formatlarına uyum sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Söz konusu sınıflamaların Şirket'in önceki dönemlerde açıklanmış net dönem zararı ve özkaynak toplamına bir etkisi olmayıp; 2012 yılına ilişkin finansal tablolarda yapılan sınıflamaların niteliği ve tutarları aşağıda açıklanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda "Diğer dönen varlıklar"ın içerisinde olan 1.485.961 TL tutarındaki verilen avans ile 622.840 TL tutarındaki gelecek aylara ait giderler, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler"ın içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda "Diğer dönen varlıklar"ın içerisinde olan 604.531 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonlar, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar"ın içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda "Diğer duran varlıklar" içerisinde olan 11.024.353 TL tutarındaki verilen avans, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler"ın içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda kısa vadeli "Finansal Borçlar" içerisinde olan 13.604.424 TL tutarındaki uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları"nın içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda "Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler" içerisinde olan 1.010.419 TL tutarındaki gider tahakkukları ve 208.741 TL tutarındaki maliyet giderleri karşılığı, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Ticari Borçlar"ın içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda "Kısa vadeli diğer yükümlülükler" içerisinde olan 228.811 TL tutarındaki ödenecek sosyal güvenlik kesintileri ile "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar" içerisinde olan 671.255 TL tutarındaki personele borçlar, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar"ın içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda "Kısa vadeli diğer yükümlülükler" içerisinde olan 540.818 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Cari dönem vergisiyle ilgili borçlar"ın içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda "Diğer yükümlülükler" içerisinde olan 515.055 TL tutarındaki alınan depozitolar, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Diğer borçlar"ın içinde sınıflanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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 (devamı)

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

31 Aralık 2012 ve 30 Haziran 2012 finansal tablolarında yapılan sınıflamalar (devamı)

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda “Diğer borçlar” içerisinde olan 3.606.763 TL tutarındaki Alınan sipariş avansları ve 8.272.517 TL tutarındaki gelecek aylara ait gelirler, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Ertelenmiş Gelir”in içinde sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosunda “Diğer uzun vadeli yükümlülükler” içerisinde olan 20.295.171 TL tutarındaki alınan sipariş avansları ve 89.690 TL tutarındaki gelecek yıllara ait gelirler, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Ertelenmiş Gelir”in içinde sınıflanmıştır.
- 30 Haziran 2012 tarihinde sona eren altı aylık döneme ait gelir tablosunda “Finansal gelirler” içerisinde olan 2.917.152 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Esas faaliyetlerden diğer gelirler”in içinde sınıflanmıştır.
- 30 Haziran 2012 tarihinde sona eren altı aylık döneme ait gelir tablosunda “Finansal giderler” içerisinde olan 2.028.763 TL tutarındaki yatırım faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Esas faaliyetlerden diğer giderler”in içinde sınıflanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Cari dönemde, Grup'un finansal performansı, bilançosu, sunum veya dipnot açıklamalarını etkileyen herhangi bir standart veya yorum bulunmamaktadır. Bununla birlikte aşağıda cari dönemde geçerli olup Grup'un finansal tablolarına etkisi olmayan standartlar ile henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlara ilişkin detaylara yer verilmiştir.

(a) 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan ve Şirket'in finansal tablolarına etkisi olmayan standartlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi</i>
TFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar</i>
TFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar</i>
TFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar</i>
TFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri</i>
TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i>
TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 (Değişiklikler)	<i>Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları</i>
TMS 27	<i>Bireysel Finansal Tablolar</i>
TMS 28	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar</i>
TFRS'lere Yapılan Değişiklikler	<i>TMS 1'e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler</i>
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri</i>

(b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlar

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i>

Yukarıda belirtilen standartlar, 2013 ve takip eden yıllarda yürürlüğe girecek olup Şirket, söz konusu standartların uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz belirlememiş olup sözkonusu farkların konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 30 Haziran 2013				
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	8.672.162	40.712.078	(15.036.045)	34.348.195
Satışların Maliyeti (-)	(1.311.462)	(30.159.534)	7.526.502	(23.944.494)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	7.360.700	10.552.544	(7.509.543)	10.403.701
BRÜT KAR	7.360.700	10.552.544	(7.509.543)	10.403.701
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.746.024)	(10.486.035)	8.990.984	(3.241.075)
Pazarlama Giderleri (-)	(170.543)	(3.496.210)	(2.072.587)	(5.739.340)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	603.594	7.133.535	(7.405.427)	331.702
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.809.084)	(3.782.189)	(3.625.224)	(10.216.497)
ESAS FAALİYET (ZARARI) /KARI	3.238.643	(78.355)	(11.621.797)	(8.461.509)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	77.892	-	77.892
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(321)	-	(321)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI	3.238.643	(784)	(11.621.797)	(8.383.938)
Finansman (Giderleri) /Gelirleri	(2.398.943)	381.485	(545.875)	(2.563.333)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	839.700	380.701	(12.167.672)	(10.947.271)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	381.656	381.656
Dönem Vergi (Gideri) /Geliri	-	-	(261.027)	(261.027)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	642.683	642.683
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI	839.700	380.701	(11.786.016)	(10.565.615)
DÖNEM (ZARARI) / KARI	839.700	380.701	(11.786.016)	(10.565.615)
Dönem (Zararı) / Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				1.081.559
Ana Ortaklık Payları				(11.647.174)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	4.336.616	29.806.001	(7.673.335)	26.469.282
Satışların Maliyeti (-)	(810.138)	(18.996.370)	3.699.428	(16.107.080)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	3.526.478	10.809.631	(3.973.907)	10.362.202
BRÜT KAR	3.526.478	10.809.631	(3.973.907)	10.362.202
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.047.708)	(5.581.325)	6.286.982	(342.051)
Pazarlama Giderleri (-)	(19.607)	(2.176.948)	(927.170)	(3.123.725)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	225.039	5.567.143	(6.731.580)	(939.398)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.706.619)	(2.657.601)	(1.303.069)	(6.667.289)
ESAS FAALİYET (ZARARI) /KARI	(22.417)	5.960.900	(6.648.744)	(710.261)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	77.892	-	77.892
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(321)	-	(321)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI	(22.417)	6.038.471	(6.648.744)	(632.690)
Finansman (Giderleri) /Gelirleri	(1.899.697)	196.431	(545.875)	(2.249.141)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	(1.922.114)	6.234.902	(7.194.619)	(2.881.831)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	304.321	304.321
Dönem Vergi Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	-	-	304.321	304.321
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI	(1.922.114)	6.234.902	(6.890.298)	(2.577.510)
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(1.922.114)	6.234.902	(6.890.298)	(2.577.510)
Dönem (Zararı) / Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				624.248
Ana Ortaklık Payları				(3.201.758)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	30 Haziran 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	151.933.507	75.559.543	5.293.661	232.786.711
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	412.367.239	72.428.043	304.874.044	789.669.326
TOPLAM VARLIKLAR	564.300.746	147.987.586	310.167.705	1.022.456.037
	30 Haziran 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	190.407.766	47.160.438	(54.174.196)	183.394.008
Uzun Vadeli Yükümlülükler	156.846.447	248.422	42.419.151	199.514.020
Özkaynaklar	217.046.533	100.578.726	321.922.750	639.548.009
TOPLAM KAYNAKLAR	564.300.746	147.987.586	310.167.705	1.022.456.037
	1 Ocak - 30 Haziran 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	5.376.454	30.053.303	(8.014.860)	27.414.897
Satışların Maliyeti (-)	(1.031.081)	(20.988.006)	1.950.449	(20.068.638)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	4.345.373	9.065.297	(6.064.411)	7.346.259
BRÜT KAR	4.345.373	9.065.297	(6.064.411)	7.346.259
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.564.384)	(9.169.510)	9.017.988	(3.715.906)
Pazarlama Giderleri (-)	(900.615)	(5.142.909)	-	(6.043.524)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14.704.201	2.978.261	(14.726.827)	2.955.635
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(13.215)	(4.760.764)	2.652.945	(2.121.034)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI	14.571.360	(7.029.625)	(9.120.305)	(1.578.570)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI	14.571.360	(7.029.625)	(9.120.305)	(1.578.570)
Finansman Gelirleri	446.327	726.450	-	1.172.777
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	15.017.687	(6.303.175)	(9.120.305)	(405.793)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri	-	-	1.784.229	1.784.229
Ertelenmiş Vergi Geliri	-	-	1.784.229	1.784.229
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI	15.017.687	(6.303.175)	(7.336.076)	1.378.436
DÖNEM (ZARARI) / KARI	15.017.687	(6.303.175)	(7.336.076)	1.378.436
Dönem (Zararı) / Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				(1.709.339)
Ana Ortaklık Payları				3.087.775

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	2.683.585	22.272.688	(5.042.938)	19.913.335
Satışların Maliyeti (-)	(636.549)	(13.947.129)	2.538.955	(12.044.723)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	2.047.036	8.325.559	(2.503.983)	7.868.612
BRÜT KAR	2.047.036	8.325.559	(2.503.983)	7.868.612
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.153.108)	(5.862.006)	5.974.364	(1.040.750)
Pazarlama Giderleri (-)	(900.615)	(4.567.994)	1.254.707	(4.213.902)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12.924.724	1.319.311	(12.490.023)	1.754.012
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(13.193)	(1.183.132)	3.388.488	2.192.163
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI	12.904.844	(1.968.262)	(4.376.447)	6.560.135
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI	12.904.844	(1.968.262)	(4.376.447)	6.560.135
Finansman (Giderleri) / Gelirleri	(4.433.105)	207.393	-	(4.225.712)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	8.471.739	(1.760.869)	(4.376.447)	2.334.423
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	1.463.350	1.463.350
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	1.463.350	1.463.350
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI	8.471.739	(1.760.869)	(2.913.097)	3.797.773
DÖNEM (ZARARI) / KARI	8.471.739	(1.760.869)	(2.913.097)	3.797.773
Dönem (Zararı) / Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				(748.653)
Ana Ortaklık Payları				4.546.426

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

VARLIKLAR	31 Aralık 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
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
Duran varlık alımları (finansal araç ve ertelenmiş vergi hariç)	19.877.897	4.671.163	-	24.549.060

KAYNAKLAR	31 Aralık 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
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:

Amortisman / İtfa Payları	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012
Turizm - Otelcilik	4.674.487	3.606.670
Gayrimenkul Yatırımları	103.975	20.901
	4.778.462	3.627.571

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Kasa	317.454	58.740
Bankadaki nakit	96.345.522	41.795.839
Vadesiz mevduatlar	61.987.451	2.263.162
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	34.358.071	39.532.677
	<u>96.662.976</u>	<u>41.854.579</u>

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	30 Haziran 2013
ABD Doları	%2,50	22 Temmuz 2013	11.707.010
ABD Doları	%2,60	1 Temmuz 2013	7.801.830
ABD Doları	%2,50	8 Temmuz 2013	4.873.222
ABD Doları	%2,20	2 Temmuz 2013	1.542.757
Avro	%0,50	1 Temmuz 2012	3.770.550
Avro	%2,20	8 Temmuz 2013	2.511.900
Avro	%2,35	3 Temmuz 2013	2.150.802
			<u>34.358.071</u>

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2012
ABD Doları	%3,05	4 Ocak 2013	17.863.200
ABD Doları	%3,05	14 Ocak 2013	7.143.079
ABD Doları	Günlük Değişken Faizli	-	4.976.077
ABD Doları	%3,10	21 Ocak 2013	4.461.101
ABD Doları	%3,10	8 Ocak 2013	1.840.457
ABD Doları	%2,80	29 Ocak 2013	891.577
Avro	%3,00	7 Ocak 2013	2.357.186
			<u>39.532.677</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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:

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	15.676.310	3.453.807
Ticari alacaklar	4.148.242	2.693.914
Şüpheli ticari alacaklar	839.701	793.149
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	451.060	170.966
Verilen depozito ve teminatlar	18.445	9.250
Alacak senetleri reeskontu (-)	(85.275)	(46.479)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(839.701)	(793.149)
	<u>20.208.782</u>	<u>6.281.458</u>

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2013	1 Ocak- 30 Haziran 2012
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(793.149)	(647.276)
Dönem gideri	(102.149)	(85.469)
Tahsilatlar	55.597	-
Kapanış bakiyesi	<u>(839.701)</u>	<u>(732.745)</u>

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	3.141.430	-
Alacak senetleri reeskontu (-)	(452.316)	-
	<u>2.689.114</u>	<u>-</u>

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	12.542.456	3.041.736
Borç senetleri	2.617.617	397.013
Gider tahakkukları	731.994	1.010.419
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	6.278.757	4.993.230
Maliyet giderleri karşılığı	439.089	208.741
Borç senetleri reeskontu (-)	(413.172)	(499.643)
	<u>22.196.741</u>	<u>9.151.496</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	41.467.656	-
	41.467.656	-

7. STOKLAR

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Bayrampaşa konut projesi arsa bedeli ve stokları	100.846.975	72.720.040
Ruhsat, vergi, resim ve harç giderleri (*)	3.589.396	3.240.280
İlk madde ve malzeme	2.183.856	1.554.193
Diğer stoklar	38.570	22.470
Ticari mallar	22.264	6.114
	106.681.061	77.543.097

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2013	1 Ocak- 30 Haziran 2012
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	(184.936)
İptal edilen karşılık	-	105.568
Kapanış bakiyesi	-	(79.368)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	2.296.512	622.840
Verilen sipariş avansları	1.542.344	1.038.811
Taahhütlere verilen avanslar	922.001	447.150
	4.760.857	2.108.801

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	18.313.403	10.440.000
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	218.232	584.353
	<u>18.531.635</u>	<u>11.024.353</u>

(*) Verilen avanslar 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).

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	68.538.739	3.606.763
Gelecek aylara ait gelirler (**)	5.597.039	8.272.517
	<u>74.135.778</u>	<u>11.879.280</u>

(*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Grup'un turizm-otellilik faaliyeti kapsamında, acentalardan aldığı erken rezervasyon avanslarından ve Özak GYO'nun Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hizm. Tic. Ltd. Şti.'den almış olduğu kira avansının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan sipariş avansları (***)	15.863.590	20.295.169
Gelecek yıllara ait gelirler	-	89.690
	<u>15.863.590</u>	<u>20.384.859</u>

(***) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı Özak GYO'nun Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hizm. Tic. Ltd. Şti.'den almış olduğu kira avansından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	3.859.407	6.064.687
Diğer KDV	101.318	74.866
İş avansları	24.255	12.149
Personel avansları	1.100	9.568
	<u>3.986.080</u>	<u>6.161.270</u>
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
Devreden KDV	14.233.825	-
Verilen depozito ve teminatlar	85.695	-
	<u>14.319.520</u>	<u>-</u>
<u>Diğer kısa vadeli borçlar</u>		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 16)	1.500.000	1.500.000
Alınan depozito ve teminatlar	881.844	515.055
Diğer	6.401	148
	<u>2.388.245</u>	<u>2.015.203</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Banka kredileri	179.427.600 179.427.600	109.771.344 109.771.344
	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
1 yıl içerisinde ödenecek	81.168.619	38.216.987
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	84.585.924	38.676.434
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	13.673.057	32.877.923
	179.427.600 179.427.600	109.771.344 109.771.344
	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli banka kredileri	98.258.981 98.258.981	71.554.357 71.554.357

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30 Haziran 2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%0,00 - %8,00	5.447.867	-
ABD Doları	%2,95 - %6,00	75.720.752	98.258.981
		81.168.619 81.168.619	98.258.981 98.258.981
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%0,00	269.801	-
ABD Doları	%2,95 - %6,00	37.947.186	71.554.357
		38.216.987 38.216.987	71.554.357 71.554.357

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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet Değeri	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	177.730.044	196.262.178	373.992.222
Alımlar	-	9.185.024	9.185.024
Bağlı ortaklık alımı (*)	61.356.587	5.673.000	67.029.587
30 Haziran 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	239.086.631	211.120.202	450.206.833
30 Haziran 2013 itibariyle net defter değeri	239.086.631	211.120.202	450.206.833

Maliyet Değeri	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	227.317.822	196.262.178	423.580.000
Alım sonrası yapılan harcamalar	9.461.899	-	9.461.899
Stoklara transferler	(72.681.523)	-	(72.681.523)
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	164.098.198	196.262.178	360.360.376
30 Haziran 2012 itibariyle net defter değeri	164.098.198	196.262.178	360.360.376

(*) Grup'un, Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmını alması sonucunda, Arstate'i konsolidasyona dahil etmesinden kaynaklanmaktadır (Not 1).

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 şirketidir. 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:

	30 Haziran 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
İkitelli Bina	186.659.528	186.659.528
Güneşli Bina	83.586.353	83.586.353
Bayrampaşa Arsa (*)	81.026.895	81.026.895
Balmumcu Bina (150, 151, 197, 199 Numaralı Parsel)	67.029.587	-
Bağcılar Arsa	22.719.446	22.719.446
Balmumcu Bina	9.185.024	-
	<u>450.206.833</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, 4.335.546 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2012: 2.692.869 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 501.324 TL'dir (30 Haziran 2012: 394.532 TL).

Grup'un, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan İkitelli Bina (34 Portall Plaza) ve Güneşli Binaları (İş İstanbul 34) sırası ile 70.157.000 TL ve 24.950.600 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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	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	103.066	307.918	2.947.964	173.273	4.194.729
Çıkışlar	-	-	(129.890)	-	-	(129.890)
30 Haziran 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	290.501.423	7.628.536	995.238	26.077.889	173.273	325.376.359
<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	(3.133.102)	(284.625)	(59.448)	(1.123.005)	-	(4.600.180)
Çıkışlar	-	-	129.890	-	-	129.890
30 Haziran 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(19.024.620)	(4.264.484)	(552.355)	(16.778.574)	-	(40.620.033)
30 Haziran 2013 itibariyle net defter değeri	271.476.803	3.364.052	442.883	9.299.315	173.273	284.756.326

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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

<u>Maliyet Değeri</u>	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	313.040.713	7.156.275	817.210	20.174.870	341.189.068
Alımlar	-	85.585	-	848.009	933.594
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	313.040.713	7.241.860	817.210	21.022.879	342.122.662
 <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	(1.923.728)	(269.902)	(64.770)	(1.184.155)	(3.442.555)
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(12.063.468)	(3.704.139)	(563.943)	(14.681.206)	(31.012.756)
30 Haziran 2012 itibariyle net defter değeri	300.977.245	3.537.721	253.267	6.341.673	311.109.906

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	35-50 yıl
Tesis, makine 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>30 Haziran 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Maliyet	67.992.748	67.330.240
Birikmiş amortisman	<u>(9.533.178)</u>	<u>(8.863.838)</u>
Net defter değeri	<u><u>58.459.570</u></u>	<u><u>58.466.402</u></u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	16.577.456	157.447	16.734.903
Alımlar	101.380	12.177	113.557
30 Haziran 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	16.678.836	169.624	16.848.460

Birikmiş İtfa Payları

1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(2.037.243)	(139.782)	(2.177.025)
Dönem gideri	(168.682)	(9.600)	(178.282)
30 Haziran 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(2.205.925)	(149.382)	(2.355.307)
30 Haziran 2013 itibariyle net defter değeri	14.472.911	20.242	14.493.153

Maliyet Değeri	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	16.159.630	154.557	16.314.187
Alımlar	2.337	2.890	5.227
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	16.161.967	157.447	16.319.414

Birikmiş İtfa Payları

1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(1.676.083)	(112.029)	(1.788.112)
Dönem gideri	(166.552)	(18.464)	(185.016)
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.842.635)	(130.493)	(1.973.128)
30 Haziran 2012 itibariyle net defter değeri	14.319.332	26.954	14.346.286

(*) Tutarın 16.145.073 TL'lik kısmı (31 Aralık 2012: 16.145.073 TL) 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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

14. 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 kısmıda 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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. 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 60.000.000 TL'den 75.000.000 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 toplanması 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 Özak GYO A.Ş. 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.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") 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., Ankara 9. İdare Mahkemesi 2012/257E. sayılı dosyası ile 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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. 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.

Aytur A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş.’nin 20 Mayıs 2013 tarihli 2012 yılına ait olağan genel kurul toplantısında mahkeme kararı ile bilgi alma hakkına dair taleplerin kullandırılmasının sağlanması ve bilginin genel kurul dışında verilmesi talimatı ve bunun nasıl yerine getirileceği şeklini içermesi talepli olarak Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi 2013/291E. sayılı dosya ile dava açılmıştır. Dosya ön inceleme aşamasındadır.

Aytur A.Ş. tarafından Bakırköy Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2011/118E. sayılı dosyasından verilen kararın icrası ve pay defterindeki kaydın silinmesi talebi ile İstanbul 35. İcra Müdürlüğü’nün 2013/1462E. sayılı dosyasında icra takibi başlatılmıştır. Aktay A.Ş. tarafından İstanbul 6. İcra Hukuk Mahkemesi’nin 2013/95E. sayılı dosyasında takibin iptali talebiyle şikayette bulunulmuştur. Mahkemece, 18 Şubat 2013 tarihinde şikayetin kabulü ile takibin iptaline karar verilmiştir. Dosya Yargıtay 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.

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 Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden kaynaklanan 887.383,98 TL alacağın tahsili için icra takibi başlatılmış olup takip konusu borca ve tüm ferilerine 25 Mart 2013 tarihinde itiraz edilmiştir. Şu an takip durmuştur.

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, 682.090 TL’dir ve tamamına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2012: 867.167 TL’dir ve 504.851 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. PAY BAŞINA (KAYIP) / KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Haziran 2013	1 Ocak- 30 Haziran 2012
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	307.986.194
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(11.647.174)	3.087.775
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,074)	0,010

16. 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 genel yönetim giderleri yansıtılmalarından doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	30 Haziran 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>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. (**)	256.458	-	-	-	5.856.817	-	41.467.656	-
Int-Er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	113.788	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	15.807	-	-	-	82.789	-	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	21.707	-	-	-	237.301	-	-	-
Diğer	33.471	-	-	-	101.850	-	-	-
	<u>451.060</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.278.757</u>	<u>1.500.000</u>	<u>41.467.656</u>	<u>-</u>

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ayturn Turizm Yatırım İşletmeleri San. Tic. A.Ş.'nin sermaye katılımlarına ilişkin yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemesinden ötürü, söz konusu tutar (1.500.000 TL) ihtilaf konusu olarak mahkemeye intikal etmiş olup, ilgili dava sonucuna göre hareket edilecektir.

(**) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin ("Arstate") finansal kiralama borçları Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Özak Tekstil") tarafından ödenmiş ve ilgili tutar için Grup, Özak Tekstil'e borçlanmıştır. Borcun belirli bir vadesi bulunmamakta olup yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

(***) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan ticari olmayan borç tutarı Özak Tekstil'den satın alınan Arstate hisselerine ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıl olup, ilk yıl sadece faiz ikinci yıl faiz ve anapara şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2013							Hisse alımı (*)
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	21.199	98.952	-	162.017	1.783.489	-	-	41.467.656
Int-Er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	5.240.806	4.513	-	-	85.390	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş	-	110	-	-	2.022	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	713.271	1.812	-	-	33.359	-	-	-
Diğer	445.090	5.621	-	-	14.153	-	-	-
	<u>6.420.366</u>	<u>111.008</u>	<u>-</u>	<u>162.017</u>	<u>1.918.413</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41.467.656</u>

(*)Arstate hisselerinin %45,2' lik kısmı 24 Ağustos 2012 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu şirketin hisselerinin geriye kalan %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2012							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<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	-	-	-
	170.966	-	-	-	4.993.230	1.500.000	-	-

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından AyTUR 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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2012							Hisse alımı
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Int-Er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	1.029.187	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	5.402.270	26.956	-	-
	-	-	-	-	5.402.270	26.956	1.029.187	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2013	1 Ocak- 30 Haziran 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	947.044	504.997
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	5.128	-
	<u>952.172</u>	<u>504.997</u>

17. ÖZKAYNAKLAR

Ortaklar	%	30 Haziran 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 Ayran	<%1	100	<%1	100
Tamer Eyerci	<%1	100	<%1	100
BİST'de işlem gören kısım (*)	%25	39.250.000	%25	39.250.000
Nominal sermaye	%100	157.000.000	%100	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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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:XII 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

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. 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:

	30 Haziran 2013				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacak	18.336.938	6.908.267	1.949.305	47.773	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	91.240.481	42.805.816	3.505.406	9.587	4.048
4. DÖNEN VARLIKLAR	109.577.419	49.714.083	5.454.711	57.360	4.048
7. Diğer	25.446	13.220	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	25.446	13.220	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	109.602.865	49.727.303	5.454.711	57.360	4.048
10. Ticari Borçlar	(1.888.189)	(890.840)	(23.768)	(38.835)	-
11. Finansal Yükümlülükler	(75.720.752)	(39.339.543)	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(21.982.883)	(7.602.375)	(2.923.910)	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(5.384.946)	(2.658.226)	(106.772)	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(104.976.770)	(50.490.984)	(3.054.450)	(38.835)	-
15. Finansal Yükümlülükler	(98.258.981)	(51.048.930)	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(96.831)	(50.307)	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(98.355.812)	(51.099.237)	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(203.332.582)	(101.590.221)	(3.054.450)	(38.835)	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(93.729.717)	(51.862.918)	2.400.261	18.525	4.048

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	31 Aralık 2012			
		ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacak	5.361.225	1.375.508	1.187.530	-	40.591
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.114.257	21.530.085	1.146.401	-	14.513
4. DÖNEN VARLIKLAR	46.475.482	22.905.593	2.333.931	-	55.104
9. TOPLAM VARLIKLAR	46.475.482	22.905.593	2.333.931	-	55.104
10. Ticari Borçlar	(734.811)	(253.895)	(120.006)	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(37.947.186)	(21.287.550)	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(38.681.997)	(21.541.445)	(120.006)	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(71.554.357)	(40.140.445)	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(71.554.357)	(40.140.445)	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(110.236.354)	(61.681.890)	(120.006)	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(63.760.872)	(38.776.297)	2.213.925	-	55.104

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece 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.

		30 Haziran 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	(9.982.574)		9.982.574
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-		-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(9.982.574)		9.982.574
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>			
4- Avro net varlık / yükümlülük	603.354		(603.354)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-		-
6- Avro net etki (4+5)	603.354		(603.354)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>			
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	4.588		(4.588)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-		-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	4.588		(4.588)
TOPLAM (3+6+9)	(9.374.632)		9.374.632

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Kur riskine duyarlılık (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	(6.912.263)	6.912.263
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(6.912.263)	6.912.263
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	520.650	(520.650)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	520.650	(520.650)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	10.706	(10.706)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	10.706	(10.706)
TOPLAM (3+6+9)	(6.380.907)	6.380.907

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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" kurulmuştur ve kuruluşu 12 Haziran 2012 tarihi itibarıyla tescil ve ilan edilmiştir.

"İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşi" gereği 23 Mayıs 2012 tarihinde Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılan sözleşme; toplam satış geliri 145.000.000 TL+KDV, arsa payı 52.200.000 TL+KDV, yüklenici payı 92.800.000 TL+KDV olarak imzalanmıştır.

Sözleşmede yer alan "Bulvar 216 Projesi" bu arazi üzerinde başlamıştır.

15 Ağustos 2013 tarihinde, Emlak Konut GYO A.Ş. payı olan 56.880.000+KDV'nin Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmesi koşuluyla arsa vasıflı taşınmazın satış yoluyla devralınması ve asıl sözleşmenin karşılıklı olarak tasfiyesi konusunda bir protokol imzalanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	59.690.696	5.288.410
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	508.483.909	460.770.481
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	315.209.796	344.913.740
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		20.916.848	7.891.620
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	904.301.249	818.864.251
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	179.077.894	109.501.543
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	599.871.474	674.075.841
Diğer Kaynaklar		125.351.881	35.286.867
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	904.301.249	818.864.251

Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	59.690.696	5.288.410
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	8.550.000	8.550.000
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	%0	%0	%10 en fazla
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a), (b)	%56	%56	%50 en az
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%41	%43	%50 en fazla
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	%0	%0	%49 en fazla
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	%0	%0	%20 en fazla
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%1	%1	%10 en fazla
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%30	%16	%500 en fazla
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	%7	%1	%10 en fazla

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14.10.2011 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 verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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