

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

1 OCAK – 30 EYLÜL 2011 ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT DENETLENMEMİŞ PROFORMA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ GÜVENCE RAPORU

## 1 OCAK 2011-30 EYLÜL 2011 DÖNEMİNE İLİŞKİN PROFORMA KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ GÜVENCE RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na

### Giriş

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıkları'nın (hep birlikte "Grup"), 2 no'lu dipnotta belirtilen esaslara göre, sadece gösterim amaçlı olarak hazırlanmış olan, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla denetlenmemiş proforma finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren döneme ait denetlenmemiş pro forma kapsamlı gelir tablosundan oluşmakta olan proforma konsolide finansal tabloları hakkında 1 nolu dipnotta açıklanan ve 1 Ekim 2011 – 9 Aralık 2011 tarihleri arasında gerçekleşen işlemlerin Grup'un, 30 Eylül 2011 tarihli konsolide finansal tablolarını hazırlarken uyguladığı muhasebe politikalarına uygun olarak hazırlanan 30 Eylül 2011 tarihli konsolide finansal bilgilerini nasıl etkileyebileceğine dair bilgi sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

### Kapsam

Grup yönetimi ekteki proforma konsolide finansal tabloların, Grup'un 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarını hazırlarken uyguladığı muhasebe politikalarına uygun ve 2 no'lu dipnotta açıklanan esaslara göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur, bizim sorumluluğumuz söz konusu proforma finansal bilgilerin Grup tarafından dipnotlarda yer alan açıklamalar, varsayımlar, tahminler gibi esaslara uygun olarak hazırlandığına ilişkin görüş bildirmektir. Bu görüş bildirme, proforma konsolide finansal bilgileri hazırlamak için kullanılan ve önceden tarafımızca hazırlanmış raporlar üzerinde güncelleme veya yenileme yapılması anlamına gelmemektedir. Mahiyeti nedeniyle proforma konsolide finansal bilgiler varsayımsal bir durumu ele almaktadır ve bu nedenle Grup'un 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla gerçek finansal durumu veya aynı tarihte sona eren ara döneme ait gerçek faaliyet sonuçlarını göstermemektedir.

Bu güvence raporu kapsamındaki çalışmalarımız, "Uluslararası Güvence Sözleşmeleri Standardı – 3000: Tarihsel Finansal Bilgilerin Denetlenmesi ve Gözden Geçirilmesi Dışında Güvence Sözleşmeleri" standardı çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Çalışmalarımız proforma konsolide finansal bilgilere ilişkin düzeltmelere dayanak/kaynak teşkil eden esasların bağımsız denetimini kapsamamış olup; Grup yönetimiyle görüşmek suretiyle, proforma konsolide finansal bilgilere ilişkin yapılan düzeltmelerin bu düzeltmelere dayanak/kaynak teşkil eden ve dipnotlarda belirtilen esaslarla karşılaştırılmasını içermiştir. Bu kapsamda çalışmalarımız proforma konsolide finansal bilgilerin dipnotlarda belirtilen esaslara göre ve Grup'un muhasebe politikalarıyla tutarlı olarak hazırlanıp hazırlanmadığı ile önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul bir güvence sağlamak için gerekli olan bilgi ve açıklamaları edinmeye yönelik olarak planlanmış ve gerçekleştirilmiştir.

## Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki 30 Eylül 2011 tarihli proforma konsolide finansal bilgiler 1 ve 2 nolu dipnotlarda belirtilen işlem ve esaslara ve Şirket'in aynı dönemlerde konsolide finansal tablolarını hazırlarken uyguladığı muhasebe politikalarıyla uygun olarak hazırlanmıştır. Görüşümüz bu bağımsız güvence raporumuzda belirtilen esaslar çerçevesinde oluşturulmuş ve bu esaslarla sınırlıdır.

Proforma konsolide finansal bilgiler Grup tarafından, dipnotlarda yer alan açıklamalar, varsayımlar, tahminler gibi esaslar baz alınarak hazırlanmıştır. 1 nolu dipnotta açıklanan işlemlerin daha erken bir tarihte gerçekleşmiş olması durumunda oluşacak finansal durumu yansıtmayabilir. Ayrıca ilişikteki proforma konsolide finansal bilgiler, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde Grup'un finansal durumunu ve performansını doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığına ilişkin görüş sunabilmek için gerekli bilgi ve dipnotları içermemektedir.

Bu rapor halka arz amaçlı izahname için hazırlanmış olup, başka bir amaçla kullanılamaz.

İstanbul, 1 Şubat 2012

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



Berkman Özata  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

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

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
DENETLENMEMİŞ PRO FORMA KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK/ Kurul) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 01.02.2008 tarihinde tescil edilmiş ve 07.02.2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari ünvanını 01.06.2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 03.06.2009 tarihinde tescil edilerek, 08.06.2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 250 – 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet türleri</u>	<u>Esas faaliyet konuları</u>
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Turizm	Otelcilik
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm	Otelcilik

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

#### 1. İşlemler

Ekteki denetlenmemiş pro forma konsolide finansal tablolar aşağıdaki işlemlerin etkilerini yansıtmak amacıyla hazırlanmıştır.

a) 26 Ekim 2011 tarihinde tarihinde, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında yer alan ve 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 44/59'una sahip olduğu arazinin, kalan 15/59'luk kısmını alımı ile ilgili olarak satıcı ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır ve 25.687 TL tutarında noter harcı bedeli ödenmiştir.

b) 3 Kasım 2011 tarihinde, yukarıda belirtilen alım ile ilgili olarak 333.960 TL tutarında tapu harcı ödenmiştir.

c) 3 Kasım 2011 tarihinde Grup, gayrimenkul alımı için ortağı Ahmet Akbalık'a 11.700.000 ABD Doları tutarında borçlanmıştır. Söz konusu tutar, 9 Aralık 2011 tarihinde banka kredileri yolu ile kapatılmıştır.

d) 4 Kasım 2011 tarihinde gayrimenkulün 15/59 lık kısmı alınmış, tapu devir işlemi yapılmış ve söz konusu alım için 20.333.150 TL ödenmiştir.

d) 4 Kasım 2011 tarihinde, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, anılan arazinin toplam değeri K.D.V. hariç 138.538.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DENETLENMEMİŞ PRO FORMA KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. Pro forma Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

Ekteki denetlenmemiş pro forma finansal bilgiler, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Seri: XI, No:29 sayılı Tebliğ") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları baz alınarak hazırlanmıştır.

Denetlenmemiş pro forma konsolide finansal durum tablosu ve denetlenmemiş pro forma konsolide kapsamlı gelir tabloları sadece tanımlayıcı amaçla sunulmuştur ve Grup'un dönem içinde gerçekleşen yatırım amaçlı gayrimenkul alımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değer artışı sonrası finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını ya da Şirket'in gelecekteki operasyonel sonuçlarını, finansal durumunu gösterme zorunluluğu yoktur.

Not 1'de yer verilen işlemler, 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştiği varsayılarak ekli proforma konsolide finansal tablolara etkisi yansıtılmıştır.

#### 3. Pro forma düzeltme kayıtları

Pro forma düzeltme kayıtları mevcut bilgilere göre hazırlanmıştır ve Grup Yönetimi'nin makul bulduğu belirli varsayımları ve düzeltmeleri kapsamaktadır. Bu düzeltmeler Not 1'de açıklandığı üzere gayrimenkul alımı, gayrimenkul'ün değer artışı ve alıma ilişkin borçlanmadır.

Pro forma düzeltme kayıtları

- Bayrampaşa arsasının 15/59 luk kısmının alımına ilişkin toplam 20.692.797 TL tutarındaki parsel bedeli, noter harcı ve tapu harcı maliyet bedeli olarak 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti üzerine eklenmiştir.

- 4 Kasım 2011 tarihli Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, anılan arazinin toplam değeri K.D.V. hariç 138.538.000 TL olarak belirlenmiş, bu bedel ile anılan arazinin yukarıdaki 15/59 luk kısmının alım bedeline eklenmiş kayıtlı bedeli arasındaki fark olan 71.544.203 TL yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı olarak 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren döneme ait konsolide kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

- Ortaklardan kullanılan 11.700.000 ABD Doları tutarındaki finansal borç, banka kredileri yolu ile kapatılması sebebi ile 3 Ekim 2011 tarihli ABD doları/ Türk Lirası döviz alış çevrim kuru olan 1,7714 oranı kullanılarak 20.725.380 TL olarak 30 Eylül 2011 tarihi itibarı ile finansal borçlara eklenmiştir.

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

## 30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA DENETLENMEMİŞ PRO FORMA KONSOLİDE BİLANÇO

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

	30 Eylül 2011 (Pro forma)
<b>VARLIKLAR</b>	
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>73.490.555</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	53.150.250
Ticari Alacaklar	15.473.641
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2.560.750
-Ticari Alacaklar	12.912.891
Diğer Alacaklar	141.389
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-
-Diğer Alacaklar	141.389
Stoklar	1.139.887
Diğer Dönen Varlıklar	3.585.388
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>	<b>766.060.561</b>
Ticari Alacaklar	2.767.950
Finansal Yatırımlar	4.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	423.612.583
Maddi Duran Varlıklar	317.053.856
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.617.030
Ertelenen Vergi Varlığı	8.004.918
Diğer Duran Varlıklar	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>839.551.116</b>

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

## 30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA DENETLENMEMİŞ PRO FORMA KONSOLİDE BİLANÇO

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

	30 Eylül 2011 (Pro forma)
<b>KAYNAKLAR</b>	
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>157.598.313</b>
Finansal Borçlar	107.986.013
Ticari Borçlar	13.212.666
-Ticari Borçlar	13.212.666
Diğer Borçlar	29.004.853
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25.754.794
-Diğer Borçlar	3.250.059
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.683.486
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	312.358
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.398.937
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>57.286.702</b>
Finansal Borçlar	3.017.730
Diğer Borçlar	-
-İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	106.542
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	54.162.430
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>624.666.101</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>497.843.337</b>
Çıkarılmış Sermaye	141.483.500
Sermaye Rezervleri	124.390.608
Değer Artış Fonları	111.878.914
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.036
Geçmiş Yıllar Zararları	(47.571.154)
Net Dönem Karı	167.608.433
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>126.822.764</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>839.551.116</b>

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

## 30 EYLÜL TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DENETLENMEMİŞ PRO FORMA KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	1 Ocak- 30 Eylül 2011 (pro forma)	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>		
Satış Gelirleri	61.799.780	36.950.091
Satışların Maliyeti (-)	(31.484.442)	(15.854.732)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>30.315.338</b>	<b>21.095.359</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(6.771.340)	(5.449.996)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.297.100)	(715.224)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	153.551.657	152.444.446
Diğer Faaliyet Gelirleri	4.138.296	501.787
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(480.933)	(303.488)
<b>FAALİYET KARI</b>	<b>178.455.918</b>	<b>167.572.884</b>
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	11.391.516	7.119.038
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	(18.554.427)	(11.014.808)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>	<b>171.293.007</b>	<b>163.677.114</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri</b>	<b>(2.852.375)</b>	<b>(2.295.258)</b>
Dönem vergi gideri	(2.327.856)	(1.727.429)
Ertelenmiş vergi gideri	(524.519)	(567.829)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>	<b>168.440.632</b>	<b>161.381.856</b>
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>168.440.632</b>	<b>161.381.856</b>
<b>Dönem Kar Dağılımı</b>		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	832.199	808.239
Ana Ortaklık Payları	167.608.433	160.573.617
	<b>168.440.632</b>	<b>161.381.856</b>
<b>Hisse başına kazanç</b>	<b>1,243</b>	<b>1,189</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>	<b>196.292.379</b>	<b>196.292.379</b>
Duran varlıklar değer artış fonundaki değişim	196.292.379	196.292.379
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>364.733.011</b>	<b>357.674.235</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	85.245.664	84.437.425
Ana Ortaklık Payları	279.487.347	273.236.810
	<b>364.733.011</b>	<b>357.674.235</b>