



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 YILI

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İçindekiler

1. Şirket Profili.....	3
2. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklık ve Sermaye Yapısı	4
3. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim ve Denetim Kurulu.....	5
4. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı	5
5. Üst Yönetim Bilgileri	6
6. Kâr Dağıtım Politikası	6
7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler.....	7
8. Bağlı Ortaklıklarımız ve İştiraklerimiz	8
8.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	8
8.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.....	9
8.3 Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi	9
8.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A..Ş	10
9. Ekonomideki Gelişmeler:	10
9.1 Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler	10
9.2. Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler	12
10. Gayrimenkul Piyasası.....	13
11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz	15
12. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler	17
13. Projelerle İlgili Gelişmeler	19
13.1 Planlanan Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)	19
13.2 Hedeflenen Projeler	23
14. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri.....	25
15. Şirket Portföyü	25
16. Başlıca Finansal Göstergeler	26
17. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler.....	26
18. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler.....	27
19. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler	27
20. Çalışanların Hakları.....	27
21. Mali Veriler ve Risk Yönetimi	27
22. Değerleme Raporları	29
23. Mali Tablolar ve Dipnotları.....	40

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. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklık ve Sermaye Yapısı

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

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adeti A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, iki adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket'in 31.12.2012 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Hisse Miktar (Adet)	Hisse Tutarı (TL)	Oran %
Ahmet Akbalık	74.882.185	74.882.185,00	47,70%
Ürfi Akbalık	41.189.109	41.183.109,00	26,23%
Cemal Akbalık	203.292	203.292,00	0,13%
Filiz Akbalık	418.178	418.178,00	0,27%
Elif Akbalık	847.950	847.950,00	0,54%
Aynur Akbalık	214.886	214.886,00	0,14%
Dursun Ali Alp	100	100	
Şerif Eren	100	100	
Okay Ayran	100	100	
Tamer Eyerci	100	100	
Halka Açık *	39.250.000	39.250.000,00	25,00%
Toplam	157.000.000	157.000.000,00	100

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

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

Yönetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, Kurulun üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

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 atanmıştır.

Denetim Kurulu

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

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

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

5. Üst Yönetim Bilgileri

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

6. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 32)

"Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliğinde (Seri:VI, No:32) yer alan GYO faaliyetlerine ilişkin esaslardan bazıları aşağıda sunulmuş olup, buna göre;

- GYO' Tebliği ' nde mevcut bağımsız üye bulundurma zorunluluğu ve bağımsız üyelere aranan şartlar Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu hale getirilmiştir.
- Bilgi ve deneyim olarak gayrimenkul üzerine uzmanlaşmış şirket topluluklarının, sahip oldukları know-how ve tecrübelerini grup içerisinde kullanabilmelerini teminen GYO 'ların ilişkili taraflardan danışmanlık hizmeti alabilecekleri düzenlenmiştir.
- Ortaklıklarda , imtiyazlı payların mevcut olmaması halinde ,lider sermayedarın ortaklıktaki hakim ortak konumunu asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca koruması zorunluluğu getirilmiştir.
- Ortaklıklar tarafından katılım bankaları nezdinde katılma hesabı açılabilmesi imkanı sağlanmıştır.
- Ortaklıkların kira gelirlerine dayalı varlık teminatlı menkul kıymet ihracı mümkün kılınmıştır.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 33)

"Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliğinde (Seri:VI, No:33) yer alan GYO faaliyetlerine ilişkin esaslardan bazıları aşağıda sunulmuş olup, buna göre;

- Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi amacıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler.
- Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır

Daha detaylı bilgiye www.spk.gov.tr adresinden erişilebilir.

8. Bağlı Ortaklıklarımız ve İştiraklerimiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11) Uyarınca;

Ortaklıklar sadece;

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

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

şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetlerini yürütmekte olup, 31.12.2012 tarihi itibariyle hissesine sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız ve iştiraklerimiz aşağıdaki gibidir:

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

8.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.ř.

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

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

8.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

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

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

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

8.3 Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi

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

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

8.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş

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

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

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

9. Ekonomideki Gelişmeler:

9.1 Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

ABD'de açıklanan veriler iktisadi faaliyetin son dönemde bir miktar ivme kazandığına işaret etmektedir. Nitekim, ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde %2,7 ile beklentiler paralelinde büyüme kaydederken, tüketici güveni de kriz öncesi seviyelere ulaşmıştır. Ancak, Ekim ayında işsizlik oranı 0,1 puanlık artış ile %7,9'a yükselirken, konut piyasası baskı altında kalmaya devam etmiştir. Öte yandan, Fed Başkanı Ben Bernanke de 21 Kasım'da New York Ekonomi Kulübü'nde yaptığı konuşmada, politikacıların mali uçurumun önüne geçmek için hızlı çözüm sağlamaları halinde 2013'te ekonomik görünümün olumlu olacağını belirtmiştir. Mali uçurumun resesyona neden olabileceği uyarısını yineleyen Bernanke, bütçe görüşmelerine dair endişelerin büyümeyi olumsuz yönde etkilediğinin altını çizmiştir.

Avrupa Komisyonu 7 Kasım'da yayımladığı Avrupa Ekonomik Öngörü raporunda finansal krizin etkilerinin Euro Alanı'nda iktisadi faaliyet üzerinde baskılayıcı bir unsur olmaya devam ettiğini belirtmiştir. Raporda, Euro Alanı'nın yanı sıra küresel ölçekte de büyümenin yavaşladığı belirtilirken, önümüzdeki döneme ilişkin büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir. Euro Alanı'nın 2012 yılında %0,4 oranında daralacağı öngörülmüştür. 2013 yılında ise bölgenin ancak %0,1'lik bir büyüme kaydedeceğinin tahmin edildiği belirtilmiştir. 2012 yılında %2,5 düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edilen enflasyonun da zayıf talep koşullarına bağlı olarak 2013 yılında %1,8 seviyesine gerilemesi beklenmektedir. Bu durum, ECB'nin genişletici para politikalarına devam etmesine olanak vermektedir.

2012 yılının ikinci çeyreğinde %0,2 küçülen Euro Alanı ekonomisi üçüncü çeyrekte de %0,1 oranında küçülerek üç yıl aradan sonra yeniden resesyona girmiştir. Sanayi üretimi Eylül ayında bir önceki aya göre %2,5 daralırken, öncü göstergeler Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetin yılın geri kalan bölümünde de zayıf seyrini sürdüreceğine işaret etmektedir. Ayrıca, işsizlik oranı Ekim ayında %11,7'ye yükselmiş ve işgücü piyasalarının toparlanmadan uzak olduğunu teyit etmiştir. Enflasyon ise yavaşlayan ekonomik aktivitenin de etkisiyle Kasım ayında bir miktar gerileyerek %2,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Euro Alanı maliye bakanları ve IMF Yunanistan'ın borç yükünün azaltılması için 26 Kasım'da yeni kararlar almışlardır. Bu çerçevede, ülkenin gerekli koşulları sağlaması halinde €300 milyar olan dış borcunun €40 milyar civarında azalması, bu yılsonunda %180'e yükselmesi beklenen kamu borç stoku/GSYH oranının 2020 yılına kadar %124, 2022 yılında ise %110'un altına çekilmesi hedeflenmiştir.

ECB, 8 Kasım'daki toplantısında politika faizini değiştirmeyerek %0,75 düzeyinde bırakmıştır. Toplantı sonrası yaptığı açıklamada Euro Alanı'nda ekonomik aktivitenin önümüzdeki dönemde zayıf seyrini sürdüreceğini belirten ECB Başkanı Draghi, finansal piyasalardaki güven ortamının ise daha önce almış oldukları "doğrudan parasal işlem" (OMT) kararının ardından önemli ölçüde iyileştiğine dikkat çekmiştir. Nitekim, İspanya ve İtalya gibi Euro Alanı'nın sorunlu ekonomilerinin borçlanma maliyetleri söz konusu kararın ardından gerilemiştir.

Son dönemde açıklanan veriler, dünyanın ikinci büyük ekonomisine sahip Çin'de ihracat artışı ve iç talepteki ivme kaybına bağlı olarak 2012 yılı genelinde yavaşlayan ekonomik aktivitenin yeniden toparlanma eğilimine girdiğine işaret etmektedir. Nitekim, Ekim ayında sanayi üretimi artışı bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşirken, perakende satışlar da öngörülerini aşmıştır. Ayrıca, HSBC imalat sanayi PMI verisi 50,5 ile eşik değerinin üzerine çıkarak son 13 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiş, üretimin yeniden ivmelenmeye başladığını teyit etmiştir. Bu dönemde Çin'in ihracat artışı da son 5 ayın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Kasım ayında, ABD'de mali uçuruma ilişkin endişeler Dolar'ın baskı altında kalmasına neden olurken, Yunanistan'ı mali darboğazdan kurtarmaya yönelik alınan kararlar Euro'yu desteklemiştir. Bu

çerçeve, €/ \$ paritesi Kasım ayının ikinci yarısından itibaren yükseliş eğilimine girmiş ve 30 Kasım itibarıyla 1,2984 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Kasım ayında yatay bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı 30 Kasım itibarıyla \$/varil 111 düzeyinde gerçekleşmiştir. Gelişmiş ekonomiler kaynaklı küresel ekonomik belirsizlik ortamı Kasım ayı genelinde altın fiyatlarının yükseliş eğilimi sergilemesine neden olmuştur. Kasım ayının son haftasında ise, altın fiyatları gerilemiş ve 30 Kasım itibarıyla \$/ons 1.714 seviyesinde gerçekleşmiştir.

9.2. Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2012 Türkiye ekonomisi için iç ve dış talebin dengelendiği bir yıl oldu. 2011'deki %8'lik hızlı büyümenin ardından GSYH büyümesi yılın ilk 9 ayı itibarıyla %3'lere geriledi.

Ekonomik aktivitedeki bu yavaşlama Merkez Bankası'nın para politikası etkisiyle gerçekleşti ve "yumuşak iniş" olarak adlandırıldı.

Kredilerdeki hızlı büyüme ve buna bağlı olarak artan cari açık nedeniyle devreye giren Merkez Bankası, yılın ilk aylarında kredilerde frene basılması için fonlama maliyetlerini yükseltti.

Faiz koridoru politikası etkin olarak kullanıma sokuldu ve bankaların fonlama maliyetleri hızla yükseltildi. Böylelikle bir yandan kredi talebinin önü kesilirken, diğer yandan da Türk Lirası'nın Dolar karşısında güçlenmesi sağlandı.

Merkez Bankası Başkanı Erdem Başçı'nın, "2012'de Türk Lirası ABD dolarını yenecek" sözleri akıllarda kaldı

2012 genelinde Merkez Bankası politikaları cari denge tarafında olumlu sonuç verdi ve geçtiğimiz yıl %10'ları aşan cari açık/GSYH oranı bu yıl tekrar tek haneli seviyelere geriledi. Son olarak Başbakan yardımcısı Ali Babacan cari açığın milli gelire oranının yıl sonunda %7'lere ineceğini söyledi.

Enflasyon tarafında ise yıl genelinde dalgalı bir seyir izlendi. Yıla çift haneli seviyelerde başlayan enflasyon, sınırlı olarak da olsa geri çekildi.

Enflasyonun beklentilerin üzerinde seyretmesi nedeniyle Merkez Bankası da yılsonu enflasyon tahminini yukarı yönlü revize ederek %7,40'a çıkardı. Bu süreç içerisinde başta IMF olmak üzere uluslararası kuruluşlardan "Merkez Bankası enflasyona odaklanmalı uyarıları" yaptı.

Yılın ikinci yarısında ise, hem ekonomi yönetimi hem de Merkez Bankası için hedef ekonomik büyümeyi canlandırmak haline geldi. Merkez Bankası fonlama maliyetlerini aşağı çekerken, kamu da altyapı yatırımlarını hızlandırdı.

Merkez Bankası TL'nin aşırı değerlenmesini önlemek için faiz indirimlerine başlarken, döviz alım ihalelerinin yerine yeni geliştirdiği rezerv opsiyon katsayısı (ROK) sistemini kullanmaya başladı. Yeni mekanizma ile bankaların Merkez Bankası'nda döviz cinsinden tuttıkları zorunlu karşılıklar için belli katsayılar devreye girdi. Böylece Merkez Bankası'nın bir yandan brüt döviz rezervleri artarken diğer yandan piyasada artan dolar likiditesi de geri çekilmiş oldu.

Ekonomi yönetiminin ise büyümeyi canlandırmak için altyapı harcamalarına hız vermesiyle bütçe açığı yılbaşında hedeflenen rakamların üzerine çıktı. Daha önce %1,5 olarak hedeflenen bütçe açığı/GSYH oranı, son Orta Vadeli Program'da %1,7'ye revize edildi. Ancak bu oran hala daha AB'nin %3'lik Maastricht kriterinin altında kalmaya devam ediyor.

Maliye Bakanlığı gelir vergisi reform çalışmalarına devam ettirdi. Maliye Bakanı Mehmet Şimşek zenginlerden daha çok vergi alınacağını açıkladı.

Kasım başında uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Türkiye'nin kredi notunu BB+'dan yatırım yapılabilir BBB- seviyesine yükselterek yatırım yapılabilir seviyeye çekti. Türkiye'nin notu 1994 yılından bu yana ilk kez bu seviyeye çıktı.

2012'de ekonominin yavaşlamasına karşın istihdam tarafında olumlu görüntü korundu. Haziran'da %8'in de altına gerileyerek 11 yılın en düşük seviyesini gören işsizlik, yılın son aylarında da tek haneli seviyelerde kalmaya devam ediyor.

10. Gayrimenkul Piyasası

Ekonomideki soğutma önlemleri, konut sektörünü olumsuz etkilemiş ve konut sektörünün performansı yıl genelinde zayıf kalmıştır. Yıl içinde konutların KDV oranına ilişkin belirsizlik ile tapu harçlarının artırılması da olumsuz etki yaratmıştır. Konut kredilerindeki genişlemenin kontrolü ve diğer sıkılaştırıcı önlemler ile birlikte konut satışları zayıf gerçekleşmiştir. Proje sayısında artış, adetsel olarak geçmiş yılların performansına göre azalış mevcuttur. Mevcut konut fiyatları enflasyonun üzerinde, yeni konut fiyatları ise enflasyon kadar artmıştır. Finansman yetersizliği olan konut sektörünün, derinleşmesi ve sağlıklı büyüebilmesi için önemli sermaye kaynağı yaratan maketten satışa ihtiyacı bulunmaktadır.

Ekonomideki yavaşlama, ticari gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı etki yapmıştır. Alt pazarlar itibariyle ofis ve otel pazarında canlılık sürerken, AVM yatırımları yavaşlamıştır. Yeni Teşvik Yasası ile birlikte Organize Sanayi Bölgelerinde, sanayi ve lojistik alanlara ilgi ve talep artmaktadır.

2010'da 912 bin adet, 2011 yılında ise 643 bin adete ulaşan yapı ruhsatları, 2012 yılı ilk dokuz ayında % 15.8'lik bir artış ile 515.719 adete ulaşmıştır. Yapı ruhsat sayısının 2012 yılsonunda 700 bin adede ulaşması bekleniyor.

2010 yılında 357 bin adet ve 2011 yılında 419 bin adet olarak gerçekleşen konut satışları, 2012 yılı ilk dokuz ayında ise geçen yılın % 1.8 üzerinde 305.670 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında 2012 yılsonu beklentisi ise 400 bin adet.

2012 yılı ikinci yarısında gerilemeye başlayan faizler, yeniden % 1'in altına düşmüştür. Yılsonunda aylık ortalama faiz oranı ise % 0.80.

2011 yılında, 2010 yılına göre % 20 azalarak 2.0 milyar dolar olarak gerçekleşen yabancıların gayrimenkul net alımları; 2012 yılının ilk dokuz ayında, geçen yılın aynı dönemine göre (1.5 milyar dolar) % 23 artarak, 1.85 milyar dolar olarak gerçekleşti.

Artan nüfus, kentleşme oranı, evlerin yenilenme ihtiyacı, kentsel dönüşüm faktörlerine bağlı olduğu için ekonomik gelişmelerden bağımsız olarak Türkiye'de yıllık 600–700 bin adet konut ihtiyacı mevcut. (GYODER 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü Raporu)

2012 genelinde konut talebinde zayıflama, 2012 yılsonunda kredi faiz oranlarında gerileme yaşandı. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde ise; önce yavaşlama, yılın son çeyreğinde ise yeniden hareketlenme kaydedilen 2012'de, üreticilerin tüketiciye yönelik kampanyaları devam etti. Konut talebinde sınırlı artış beklentisinin bulunduğu 2013 yılında, düşecek faiz oranları ile kredi talebinde ölçülü artış, yabancılar konut satışı düzenlemesi ile ise ilave talep bekleniyor.

2012 yılında mevcut konut fiyatları ve kiralar, Türkiye genelinde enflasyon üzerinde arttı. Yeni konut fiyat artışı ise enflasyona paralel olarak sınırlı kaldı. 2012'de konut fiyatları, alım için uygun seviyelerde seyretti. 2013 yılında beklenen konut talebi ve yeni konut arzları çerçevesinde konut fiyatlarında artış, yine enflasyona paralel olarak sınırlı kalacak. 2013 yılında KDV düzenlemesi (tüm konut satışlarında %18'e çıkarılması) gerçekleştirilmesi halinde, vergi artışı kadar konut fiyatlarında artışa yol açacak ve dolayısıyla tüketiciye ilave yük getirecek .

2012 yılında daha önce başlamış olan markalı konut projelerinde arzlar devam etti. 2012'de proje sayısında artış, adetsel olarak geçmiş yılların performansına göre azalış kaydedildi. Daha önce başlayan projelerin tamamlanması ile her vasıfta konut arzı, 2013 yılında yavaşlayarak da olsa sürecek.

11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz

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

2012 3.çeyrek sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 24 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 13.409 milyon TL'dir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q2	15	4.524	2.863	3.014	1.907
2010 Q3	18	5.148	3.550	3.743	2.584
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	-	-	11.522	6.230
2012 Q1	24	-	-	13.823	7.765
2012 Q2 ⁽¹⁾	24	-	-	11.906	6.471

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA.
(1) MAYIS

Şirketimiz 31.12.2012 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 834.800.270,92 TL (yaklaşık 468.000.000 USD)'dir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan en çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur.

Dünya ve özelinde AB ekonomisindeki durgunluk sorunları yurt dışında bu sorunları yaşayan ülkelerin inşaat ve alt sektörünü de olumsuz etkileyip beklentileri bozmuştur. Ayrıca borç sorununun artması ile yaşanan gayrimenkul finansmanı sıkıntısı da durumu daha da negatif etkilemiştir. Ancak başta AB kaynaklı yatırım ve gayrimenkul fonlarının 2012 için beklentilerini daha olumlu olarak ifade etmektedirler.

Ülkemizde ise durum oldukça farklı görünmektedir, gerek iç dinamikler gerekse de sosyo-ekonomik alandaki gelişmeler, gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini bir cazibe merkezi haline getirmiştir. Uluslararası gayrimenkul değerlendirme ve analiz raporları da bu canlılığı teyit eder görünümündedir.

PWC-Urban Land Institute tarafından hazırlanan 2012 raporuna göre; yeni mülk alımı, şehrin gelişme beklentisi, gayrimenkul performansı gibi özelliklerde İstanbul Avrupa çapında en gözde metropol seçilmiştir.

Ülkemizdeki inşaat sektörü de Türkiye'ye has dinamikler (nüfus yapısı, yabancı yatırımcı ilgisi, büyüyen ekonomi gibi) özellikler dikkate alındığında gelişmiş ekonomilere göre oldukça canlı bir seyir göstermektedir. Ancak gerek mevsimsel etkiler (kış aylarında sektörde görülen yavaşlama eğilimi) gerekse yukarıda ifade ettiğimiz ekonomiyi soğutmaya yönelik tedbirler nedeniyle 2012'nin ilk çeyreğindeki büyüme hızı gerilemiştir.

Ülkemizin ana büyüme motorlarından olan inşaat ve tamamlayıcı sektörlerindeki büyüme veya yavaşlama ülke ekonomisinde de kendisini aynı yönlü olarak hissettirmektedir. Büyümedeki kontrollü yavaşlama inşaat sektöründe de etkisini gösterecektir. Ancak mevcut devam eden inşaatlar ve nüfusa bağlı doğal talebin devam edecek olması bu etkiyi azaltacaktır.

En büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasanın %40'ını oluşturmaktadır. Şirketimiz ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul bölgesi içerisinde yer alan İstanbul'da faaliyet göstermektedir. İnşaat ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının ekonomik büyümeye karşı duyarlılıkları oldukça fazla bulunmaktadır.

12. 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 çalışılmakta, bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmektedir.

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

Özak GYO, yatırımlarında ticari kaygılar yanında sınıfının en üst kalite standartlarını da gözetir. Bu amaçla, 180 ülkede 30 milyondan fazla müşterisi, 71.000 çalışanı ve 200'den fazla markasıyla yılda 18 milyar € ciro yaratan Avrupa'nın en büyük tur operatörlerinden **TUI**'nin 2011 yılında en üst sınıf müşterileri için Ela Quality ile hayata geçirdiği ve şu anda dünyada sadece 4 otelde uygulanan resort konsepti: "**PuraVida**" yaşama geçirilmiştir.

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

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

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

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler (31.12.2012 Tarihi İtibariyle)

GAYRİMENKULLER	Kira Ekspertiz Tarihi	Yıllık Kira Bedeli	Kira Geliri Ocak-Aralık	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	04.11.2011	8.673.178,78 TL	8.937.101,29 TL	Muhtelif Kiracılar	98%
İşİstanbul34	04.11.2011	2.019.160,35 TL	2.454.887,99 TL	Muhtelif Kiracılar	70%
TOPLAM		10.692.339,13 TL	11.391.989,28 TL		

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.

Şirketimizin 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 18.05.2012 tarihinde, saat 15.00'de ilan edilen adreste gerçekleştirilmiştir.

Alınan Kararlar/Görüşülen Konular :

* 2011 yılına ait, Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu, Murakıp Raporu, Bağımsız Dış Denetim Firması Raporu ve Bilanço Kar Zarar Tabloları görüşülerek kabul edilmiştir.

* Yönetim Kurulu Üyeleri ve Murakıp ayrı ayrı ibra edilmişlerdir.

* Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" düzenlemeleri gereğince;

şirketimizin 2011 yılı VUK'na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 6.355.641,44 TL dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtımını yapılmaması Genel Kurulun onayına sunulmuş ve kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.

* 6 kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyeliği için (A) Grubu imtiyazlı pay sahibi AHMET AKBALIK tarafından gösterilen adaylar arasından, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ahmet AKBALIK, Ürfi AKBALIK, Okay AYRAN ve Tamer EYERCİ'nin, Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak ise Dursun Ali ALP ve Şerif EREN'in bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine karar verilmiştir.

* Genel Kurul toplantısına bizzat katılan Erdiñç TERCAN'ın bir yıl süre ile görev yapmak üzere Murakıp olarak seçilmesine karar verilmiştir.

* Yönetim Kurulu teklifine uygun olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(a member of Deloitte Touche Tohmatsu)'nun 2012 hesap dönemi için Bağımsız Denetim kuruluşu olarak seçilmiştir.

*Yönetim Kurulu teklifine uygun olarak Standart Gayrimenkul Uygulamaları A.Ş. ve Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. 2012 hesap dönemi için değerleme firması olarak seçilmiştir.

* Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına İlişkin Seri:IV, No:56 Tebliğ kapsamında; İlişkili taraf işlemleri, yıl içinde yapılan bağış ve yardımlar, Bağış ve Yardım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücret Politikası, Etik İlke ve Kuralları hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

* Kar dağıtım politikası görüşülmüş ve Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

13. Projelerle İlgili Gelişmeler

13.1 Planlanan Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)

İstanbul'un geliştirmekte olan ve cazibe merkezi haline gelen bölgelerinden Bayrampaşa'da gerçekleştirilecek karma proje; 32.676 m² arsa üzerinde konumlandırılacaktır. Yaklaşık 15.000 m² kiralanabilir alana sahip olacak yarı kapalı alışveriş merkezi ve yaklaşık 64.000 m²'lik satış alanına sahip olacak konut blokları ile İstanbul gayrimenkul sektörüne Tago Mimarlık'ın mimarisiyle özgün ve farklı bir yaşam alanı sunacaktır.

Projenin yatırım değerinin ise yaklaşık 142 milyon Dolar olacağı öngörülmektedir.

Projenin gerekleŒeceđi 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 BayrampaŒa'da yer almaktadır.

BayrampaŒa'daki Anadolu Oto Yolunun güneyinde, Forum İstanbul AVM ve Yorum İstanbul Evleri, doğusunda İstanbul otoparkı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat PaŒa 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 keŒiŒtiđi, çok önemli bir nokta olmak özelliği taşımaktadır.

İstanbul'un tarihi yarımadağa 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. Bu kapsamda, 2 adet kule ve ticaret merkezini bir arada bulundurması ile farklı ihtiyaçlara çözüm sunmaktadır. Projenin 25 katlı konut bölümlerinde geniş ailelerin ihtiyaçlarına göre 100 m²'den 400 m²'ye kadar farklı tipte toplam 546 ünite yer almaktadır.

Özak GYO, BayrampaŒa Projesi'nin kalitesi, özgün mimari yapısı, sahip olduğu yeŒil 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 baŒlangıcından 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.

13.2 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

Şirketimiz, yukarıdaki projelere ek olarak Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" 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. Proje ile ilgili daha ayrıntılı bilgiler önümüzdeki günlerde duyurulacaktır.

14. 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.

15. Şirket Portföyü

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

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

PORTFÖY TABLOSU (TL)				
Tür	Lokasyon	Açıklama	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri
Arsa	Bağcılar, Mahmutbey Arsası	İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, 4 parselden oluşan toplam 6.682,19 m ² arsa	8.821.096,00	22.719.446,00
Bina	Başakşehir, İkitelli İş Merkezi	İstanbul İli, Bahçeşehir İlçesi 25.371 m ² arsa üzerinde 77.291,25 m ² 7 Kat İş Merkezi	38.950.740,65	186.659.528,00
Bina	Bağcılar, Güneşli İş Merkezi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 6.586,09 m ² arsa üzerinde 25.515 m ² 10 Kat İş Merkezi	12.428.417,34	83.586.353,00
Arsa	Bayrampaşa Arsası	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Parsel No:1 Ada No:524 Toplam 32.676,85 m ² arsa	63.995.422,50	158.844.749,00
Bağlı Ortaklık	Aktay Turizm Yat.İşl.A.Ş.	Turizm Yatırımları	104.019.759,55	281.135.195,94
Bağlı Ortaklık	Aktay Otel İşletmeleri Anonim Şirketi	Otel İşletmeciliği	8.550.000,00	34.074.600,00
İştirak	Arstate Turizm Paz. Ve Tic. A.Ş.	İnşaat Taahhüt İşleri	28.713.943,82	62.718.404,00
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Vadeli-Vadesiz Mevduat	Vadeli-Vadesiz Mevduat	5.061.994,98	5.061.994,98
TOPLAM				834.800.270,92

16. Başlıca Finansal Göstergeler

Şirketimizin 01.01.2012-31.12.2012 dönemi itibariyle Konsolide edilmiş finansal tablolarına göre; başlıca finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2011	31.12.2012
X"Net Kar / Zarar	161.642.510 TL	14.471.404 TL
Aktif Büyüklük	781.408.277 TL	857.560.621,00 TL
Portföy Net Aktif Değeri	619.579.720 TL	834.800.270,92 TL
Pay Başına Net Aktif Değer	4,38 TL	5,32 TL

17. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler

Özak GYO hisse senedinin 2012 yılında günlük ortalama işlem hacmi 274.004 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2012 kapanış fiyatı 1,74 TL'dir.



18. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Dönem içerisinde Esas Sözleşmede yapılan bir değişiklik bulunmamaktadır.

19. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

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

20. Çalışanların Hakları

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlamaktadır. 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.

21. 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.

22. Değerleme Raporları

Bağcılar Mahmutbey Arsa

SVP

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 değerlendirme konusu 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- ii. Takyidatlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme 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.'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımını halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, 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 değerlendirme konusu gayrimenkulün **GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**

II. Gayrimenkulün toplam **adil piyasa değerinin**, fiili değerlendirme 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


Osman Kadir **TÜBAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400471

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

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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


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 sorunlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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

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

okduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

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

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

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

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevki'nde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m² yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi 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 değerlendirme tarihi itibarı ile,

I) Rapor'un 7.4.'üncü bölümünde detayları verildiği üzere, değerlendirme 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 değerlendirme 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,**

- ✓ **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 **TUBAN**
Gayrimenkul 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

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, değerlendirme 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 ⁶ 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

⁶ İştirak: Ana ortaklığın, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine kabine anlamında devamlı bir bakiye ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda peşin veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu işletmelerdir.

⁷ Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin yapı ruhsatlarının 31.12.2012 öncesinde alınmış ve bağımsız bölümün orantılı 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 **TÜBAN**
Gayrimenkul 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.



DT Bağımsız Denetim 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'lık değer, Şirket Değeri olarak kabulünün uygun olacağı;

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

kanaatine varılmıştır.

9. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

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

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

Tutarında değerlere ulaşıldığı,

Sonuç olarak ;

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

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun ŞENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi



49

AKTAYTRZM/001

B. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

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

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

Değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değerle olmak üzere, vergiler hariç

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

değerlere ulaşılmıştır.

Sonuç olarak ;

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

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

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

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun ŞENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi

10.GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

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

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

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

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

kanaatine varılmıştır.

Sorumlu Ortak, Baş Denetçi

Tayfun ŞENOL



23. 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. 2012 yılı Özak GYO ve Bağlı Ortaklıklarının konsolide mali tablolarına ilişkin bağımsız denetim çalışmaları "DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. – Deloitte Türkiye" tarafından gerçekleştirilmektedir.

31.12.2012 itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş konsolide Bilanço ve Gelir Tablosu aşağıda sunulmuştur: