



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2013 - 30.09.2013

ARA DÖNEM

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İçindekiler

1. Şirket Profili	3
2. İlkelerimiz, Yatırım İlkelerimiz	4
3. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklık ve Sermaye Yapısı	5
4. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim ve Denetim Kurulu	6
5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı	6
6. Üst Yönetim Bilgileri	7
7. Kâr Dağıtım Politikası	7
8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler	8
9. Bağlı Ortaklıklarımız	9
9.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	9
9.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	10
9.3 Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi	10
9.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	11
10. Ekonomideki Gelişmeler:	11
10.1 Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler	11
10.2 Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler	14
11. Gayrimenkul Piyasası	17
12. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz	18
13. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler	19
14. Projelerle İlgili Gelişmeler	21
14.1 Devam Eden Projeler	21
14.1.1 Hayattepe Projesi	21
14.1.2 Bulvar 216 Projesi	24
14.2 Hedeflenen Projeler	26
15. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	28
16. Şirket Portföyü	28
17. Başlıca Finansal Göstergeler	29
18. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler	30
19. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	30
20. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler	30
21. Çalışanların Hakları	31
22. Mali Veriler ve Risk Yönetimi	31
23. Değerleme Raporları	33
24. Mali Tablolar ve Dipnotları	45

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	:	İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 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 şirketidir.

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 şirkettir.

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 30.09.2013 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 hisselerin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle artırılmış olup, 30 Eylül 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 Eylül 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
Tasarım Koordinasyon Müdürü	: Ender Çerçi
Pazarlama Müdürü	: Özgür Tuncel
Mali İşler Müdürü	: Z.Yeşim Çelik
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 yükümlülükler 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 öngörüldükçe, 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 muhasebe üyesinin 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 işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.06.2013 tarihi itibarıyla hissesine sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız ve iştiraklerimiz aşığıdaki 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 olduğü Ela Quality Resort Otel, 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., Başak şehir, 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, "İşletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 32 nci maddesinde İşletmeci Şirket şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Tebliğ hükümlerine uyarınca, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 16/01/2012 ve 01/07/2012 tarihli "İşletme Sözleşmeleri" akdedilmiştir. Böylece, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tebliğin 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 İşi" için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. (%1) ortak girişim grubu tarafından "Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi" kurulmuş ve kuruluşu 12.06.2012 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Odası, Ticaret Sicil Memurluğu'nda tescil ve ilan olmuştur.

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

9.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: 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

Pek çok gelişmiş ülkenin ikinci çeyrekte toparlanma hızı artmıştır. Özellikle ABD, Japonya, İngiltere ve Almanya gibi önde gelen gelişmiş ülkelerin ilk çeyreğe kıyasla ikinci çeyrek büyümelerinde artış yaşanmıştır. Yukarı yönlü ivmenin yılın ikinci yarısında da devam etmesi beklenmektedir. Ülkeler arasında bir farklılaşma olmakla birlikte bir bütün olarak Avro Bölgesi resesyondan çıkmıştır.

Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme performansları söz konusu dönemde yavaşlamıştır. Özellikle 22 Mayıs tarihinde FED Başkanı Bernanke tarafından tahvil alımının azaltılacağı yönünde sinyaller verilmesi ve akabinde yaşanan finansal çalkantılar gelişmekte olan ülkelerin bu yavaşlayan

ekonomik performansını daha da olumsuz olarak etkilemiştir. FED'in parasal genişlemeyi azaltacağı yönündeki açıklamaları, özellikle cari açıkları oldukça büyük boyutlara ulaştırmış gelişmekte olan ülkeler açısından ciddi bir risk olarak algılanmaktadır. Bunun yanı sıra, genel olarak bakıldığında, yükselen ekonomilerde büyüme azalan bir trend görünümüne sahiptir. Bu eğiliminin arkasında demografik etkenlerin yanı sıra yapısal reformların yavaşlamış olması ve bunun verimliliği azaltması yatmaktadır. Ancak, söz konusu ekonomilerin geçmişe kıyasla daha esnek bir kur yapısına sahip olması, uluslararası rezervlerin daha yüksek seviyede olması gibi etmenler olumlu gelişmelerdir.

OECD, 3 Eylül 2013 tarihinde ekonomik değerlendirmeler ara raporunu yayınlamıştır. OECD ülkelerinde büyüme hızı olumlu değerlendirilmekle birlikte, sürdürülebilir toparlanmanın henüz tam olarak sağlanamadığı ve önemli risklerin olduğu belirtilmiştir. Alışılmadık parasal genişlemeler yoluyla talebin desteklenmesi devam etmelidir. Gerek gelişmiş, gerek de gelişmekte olan ekonomiler yavaş büyüme trendi engeliyle karşı karşıyadır. Bu nedenle büyümeyi destekleyecek, küresel ekonomiyi yeniden dengeleyecek ve istihdam yaratılmasının önünde engel teşkil eden yapısal sıkıntıları azaltacak reformlar yapılması hayati önem taşımaktadır.

Raporda, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin çeyreklik büyüme tahminlerine yer verilmiştir. Buna göre 2013 yılı üçüncü ve dördüncü çeyrek büyüme tahminleri sırasıyla ABD için yüzde 2,5 ve yüzde 2,7; Çin için yüzde 7,2 ve yüzde 8,1; Japonya için yüzde 2,6 ve yüzde 2,4; Almanya için yüzde 2,3 ve yüzde 2,4; Fransa için yüzde 1,4 ve yüzde 1,6 ve İngiltere için yüzde 3,7 ve yüzde 3,2 oranındadır. İtalya'nın ise söz konusu dönemlerde sırasıyla yüzde 0,4 ve yüzde 0,1 oranında daralacağı beklenmektedir. Küresel görünüme yönelik olarak;

- 1) Avro Bölgesindeki finansal sorunların halen devam ediyor olması,
- 2) Finansal piyasalardaki oynaklık ve gelişmekte olan ülkelerde son aylarda yaşanan hızlı sermaye çıkışlarının yaşanması ve bu durumun büyüme üzerinde ilave durgunluğa neden olması,
- 3) ABD'de Ekim ayında sınıra gelinecek olan federal hükümet borç tavanının artırılması konusunda uzlaşma sağlanamaması, bu durumun kamu harcamalarında bozulmaya ve finansal piyasalarda güven ortamının zayıflamasına neden olması risk olarak değerlendirilmektedir.

Raporda ayrıca, yapısal reformların büyüme ve istihdam artışının sağlanmasının yanı sıra küresel dengesizlerin giderilmesinin önemli olduğuna, Avro Bölgesi'nde çevre ülkelerin pazar payını artırması gerektiğine ve cari fazla veren ülkelerde özellikle ürün piyasası reformunun yapılmasının gerektiğine değinilmiştir.

5-6 Eylül 2013 tarihinde Rusya'nın St. Petersburg kentinde G-20 zirvesi yapılmıştır. Zirvenin amacı, "küresel ekonomiyi güçlendirmek" olarak belirtilmiştir. Büyümenin ve kalifiye istihdamın artırılması;

yatırımların finansmanı; çok taraflı ticaretin artırılması; vergiden kaçınmayla mücadele ve şeffaflığın artırılması; uluslararası finansal mimari ve finansal düzenlemeler; finansal içerme, finansal eğitim ve tüketicinin korunması; sürdürülebilir enerji politikası ve küresel emtia piyasasının direnci; iklim değişikliği ve yolsuzlukla mücadelenin yoğunlaştırılması zirvenin ana başlıklarını oluşturmuştur. Büyümenin artırılması, istihdam ve iş alanları yaratılması birincil öncelik olarak kabul edilmiştir. Sürdürülebilir büyümenin artan ve önceden öngörülebilir yatırımlara bağlı olduğu belirtilmiştir. Haziran ayında yapılan G-8 zirvesinde İngiltere tarafından daha önce dile getirilen küresel vergi reformu talebi paralelinde küresel şirketlerin nasıl vergilendirileceği ve vergi boşluklarının nasıl ortadan kaldırılacağına ilişkin konular tartışılmıştır. Neticede, dünya ekonomisinin kalkınması ve yeni iş yerlerinin oluşturulmasına yönelik Petersburg planı onaylanmıştır.

G-20 zirvesinde uzlaşmaya varılan diğer önemli bir konu ise FED'in parasal desteğini sona erdirmesine karşı BRIC ülkeleri tarafından "döviz müdahale fonu" oluşturulması kararı olmuştur. BRIC ülkeleri 100 milyar dolarlık döviz rezervi oluşturulmasını kabul etmiş, bu fonda 41 milyar dolarla Çin en büyük finansör olmuştur. Brezilya, Rusya, Hindistan ve Güney Afrika'dan oluşan diğer ülkelerin her birinin 18 milyar dolar katkıda bulunması beklenmektedir. Eylül ayı sonunda teşviklerini azaltması beklenen FED'in bu hamlesine karşılık başta BRIC ülkeleri olmak üzere para birimleri dolar karşısında değer kaybeden birçok ekonomide oluşturulacak döviz fonuyla piyasadaki para akışının tekrar canlandırması hedeflenmektedir.

22-24 Ağustos tarihlerinde Jackson Hole toplantısı gerçekleştirilmiştir. Toplantının gündemini genel olarak gelişmiş ülkelerde sürdürülmekte olan para politikalarının küresel ekonomiye etkileri oluşturmuştur. Ancak konuyla doğrudan bağlantılı olan FED Başkanı Bernanke ve ECB Başkanı Draghi'nin toplantıya katılmaması dikkat çekmiştir. Toplantıda IMF Başkanı Lagarde, parasal genişleme programlarından çıkış aşamasında diğer ülkeler üzerinde yaratılacak etkilerin de göz önünde bulundurulması ve koordineli hareket edilmesi gerektiğine işaret etmiştir.

ABD ikinci çeyrek büyüme oranı geçtiğimiz ay tahmin edilen yüzde 1,7 oranından yüzde 2,5 oranına revize edilmiştir. Büyüme performansında sağlanan bu ivmeye paralel olarak OECD'nin gelecek çeyreklere ilişkin güncel tahminleri de artan bir görünüm sergilemektedir. Büyümede yakalanan bu olumlu gelişmeye karşın istihdam piyasasında yaşanan sorunların 18-19 Eylül tarihlerinde toplanacak Açık Piyasa Komitesi'nin kararlarını ne yönde etkileyeceği piyasalar tarafından yakından takip edilmektedir. Bunun yanı sıra Ekim ayında borçlanma üst limitine ulaşacak olan ekonominin bu konuda henüz bir önlem almamış olması, mali alanda kaygıları artırmaktadır.

Avro Bölgesinde son altı çeyrek boyunca kesintisiz olarak devam eden daralma 2013 yılının ikinci çeyreğinde sona ermiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde yüzde 0,2 oranından daralan Avro Bölgesi 2013 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,3 oranında büyümüştür. Büyümenin kaynağını merkez Avro Bölgesi ekonomileri oluşturmuştur. Bu dönemde Portekiz yüzde 1,1 oranında; Almanya, Litvanya, Finlandiya ve İngiltere ise yüzde 0,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Borç krizi sorunu giderek derinleşen ve yedi çeyrektir resesyondan çıkamayan İspanya ve İtalya ekonomileri 2013 yılının ikinci çeyreğinde sırasıyla yüzde 0,1 ve yüzde 0,2 oranında daralmıştır. Bölgedeki yüksek kamu borcu sorunu yaşayan ülkelerdeki siyasi belirsizlik bölge ekonomisine yönelik endişeleri artırmaktadır. İspanya Başbakanı Mariano Rajoy'un adının yolsuzluk iddialarına karışması ülkedeki tansiyonu yükseltirken, Portekiz'de hükümetin uyguladığı kemer sıkma politikaları bazı bürokratlar arasında görüş ayrılığı yaratmış, birkaç bakan istifa etmiş ve hükümetin düşebileceği yönündeki tartışmalar gündeme gelmiştir. 22 Eylül 2013 tarihinde Almanya'da gerçekleştirilecek olan genel seçimlerde Angela Merkel'in tekrar seçilip seçilemeyeceği hem ülke ekonomisi için hem de Avrupa Birliği'nin geleceği için kritik öneme sahiptir.

Çin'de önceki yıllara nazaran yavaşlama yaşansa da yılın ikinci yarısında temel göstergelerdeki toparlanma yılın ilk yarısında büyümenin ivme kazanmaya başladığına işaret etmektedir. Çin'in Ağustos ayında açıklanan imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ve sanayi üretim verileri son 17 ayın en yüksek artışını gerçekleştirmesinin yanında ihracat verilerindeki olumlu gelişme, yılın üçüncü çeyrek büyüme verileri öncesi toparlanma yönünde önemli sinyaller vermiştir. OECD, Çin'in 2013 yılının üçüncü ve son çeyreğinde sırasıyla yıllık bazda yüzde 7,2 ve yüzde 8,1 büyüyeceğini tahmin etmektedir. OECD raporunda, Çin ekonomisinde sürdürülebilir büyümeyi sağlamak için yatırımlara aşırı bağımlı yapıdan uzaklaşmak için gerekli yapısal reformlara devam edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bunun için sosyal güvenlik ağının geliştirilmesi, aşırı tasarrufun azaltılması ve hizmetler sektörünün gelişimi önündeki engellerin kaldırılması gerekmektedir.

Ağustos ayında ham petrol fiyatları yükselmiştir. Fiyatların artmasında arz kesintileri, jeopolitik gerginlikler, mevsimsel talebin güçlü olması ve stokların düşük olması etkili olmuştur. Varil başına ortalama petrol fiyatı, yüzde 2,7 artarak 108 dolara yükselmiştir.

10.2 Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

İkinci çeyrekte yüksek gelen büyümenin ardından, Temmuz ayında yükselen endeksler üçüncü çeyrek için de ümit verdi. Veriler iç talepte canlanmanın devam ettiğini gösterirken, ithalatta bir miktar yavaşlama olduğu dikkati çekiyor. Üçüncü çeyreğe dair ilk tahminimiz çeyrekten çeyreğe büyümenin yüzde 1,4 seviyesinde olduğu. Buna paralel olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre üçüncü çeyrek yıllık büyüme oranını yüzde 5,2 olarak hesaplıyoruz.

Temmuz ayında dış ticaret açığı geçen yılın aynı ayına göre 1,8 milyar dolar artarak 9,8 milyar dolar olarak gerçekleşti. Altın hariç dış ticaret açığı da 0,5 milyar dolar arttı. Cari açık rakamı ise 5,8 milyar dolar oldu. 2013'ün ikinci çeyreği sonunda yüzde 6,6 olan cari açığın GSYH'a oranının üçüncü çeyrek sonunda yüzde 7,1'e çıkacağını tahmin ediyoruz. İlk çeyrek sonunda cari açık oranı 5,9 olmuştu.

Temmuz verileri genel olarak ekonominin gidişatının canlanma yönünde olduğuna işaret etti. Ancak kısmen açıklanmış olan Ağustos verileri bazı olumsuz sinyalleri içeriyor. Haziran'daki yüksek artışın ardından Temmuz'da da yükselen Sanayi Üretim Endeksi (SÜE) büyüme açısından umutları tazeledi. Binek otomobil üretiminde görülen yüksek artış da SÜE'deki artışın önemli bir kısmını oluşturdu. Ancak Ağustos ayında tekrar azalan binek otomobil üretimi, Ağustos SÜE'nin Temmuz ayında olduğu kadar iyi gelmeyebileceğine işaret ediyor. Ocak ayından itibaren artmakta olan Kapasite Kullanım Oranı ise Haziran ayından bu yana yatay seyrediyor.

Temmuz verileri genel olarak ekonominin gidişatının canlanma yönünde olduğuna işaret etti. Ancak kısmen açıklanmış olan Ağustos verileri bazı olumsuz sinyalleri içeriyor. Haziran'daki yüksek artışın ardından Temmuz'da da yükselen Sanayi Üretim Endeksi (SÜE) büyüme açısından umutları tazeledi. Binek otomobil üretiminde görülen yüksek artış da SÜE'deki artışın önemli bir kısmını oluşturdu. Ancak Ağustos ayında tekrar azalan binek otomobil üretimi, Ağustos SÜE'nin Temmuz ayında olduğu kadar iyi gelmeyebileceğine işaret ediyor. Ocak ayından itibaren artmakta olan Kapasite Kullanım Oranı ise Haziran ayından bu yana yatay seyrediyor.

İthalat ve ihracat ise aylık bazda dalgalı seyrine devam ediyor. Temmuz ayında yüzde 0,7 ile sınırlı bir artış gösteren ihracat miktar endeksine karşılık, ithalat miktar endeksi yüzde 3,3 arttı. Böylece ithalatta Mayıs ve Haziran ayında yaşanan düşüş bir miktar telafi edilmiş oldu. Çeyreklik bazda bakıldığında tüketim malı ithalatı dışındaki kalemlerde yavaşlama olduğu göze çarpıyor. İhracatta ise ılımlı bir canlanma var.

Temmuz va Ağustos verileri tüketici güveninin ikinci çeyreğe kıyasla daha güçlü olduğunu, reel kesim güveninin ise bir miktar daha kötüleştiğini gösteriyor. Finansal göstergemiz olan BIST endeksi Temmuz ve Ağustos aylarında ardarda yaşadığı kayıplarla düşüştü.

Bu gelişmelere dayanarak üçüncü çeyrekte ekonominin çeyrekten çeyreğe yüzde 1,4, yıllık bazda ise yüzde 5,2 oranında büyüyeceğini tahmin ediyoruz. İkinci çeyrekte artan iç talebe paralel olarak artan cari açığın GSYH'a oranı beklediğimiz gibi yüzde 6,6 olarak gerçekleşti. Üçüncü çeyrek sonunda altın ithalatının da etkisiyle cari açığın artmaya devam ederek yüzde 7,1'e ulaşacağını tahmin ediyoruz.

İkinci çeyrekte büyüme rakamı beklentilerin üzerinde gelerek yıllık büyümenin, tahminlerin aksine, yıllık hedef olan yüzde 4'e yakın bir düzeyde gerçekleşebileceğini gösterdi. Ancak büyümenin kompozisyonu çok ümit verici değildi. Tüketimde canlanmanın yavaşlaması ve yatırımlardaki sınırlı artış, ekonomide yönün hala belirsiz olduğunu gösterdi. Yılın ikinci yarısında büyüme hızında artış mı, yavaşlama mı olacağı belirgin değil.

Yukarıda özetlediğimiz gibi Temmuz verileri olumlu bir görünüme işaret ediyor. Ancak yurtdışı belirsizliklerden ötürü para politikasındaki mecburi sıkı duruş kredi faizlerini yükseltti. Şekil 4 aylık ortalama kredi faizlerini gösteriyor. Eylül ortası itibariyle tüm kredi çeşitlerinde faizler 2 ila 2,5 yüzde puan artmış durumda. Merkez Bankası'nın hafta içerisinde yayınladığı PPK özetinde de yılın geri kalanında kredi artış hızında yavaşlama beklendiğinin altı çiziliyor.

Öte yandan Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alım miktarını azaltmamaya karar vermesi ve geleceğe yönelik herhangi bir takvimin olmadığını açıklaması küresel sermayenin yönünü yine gelişmiş pazarlara çevirdi. Son üç aydır gelişmekte olan ülkelerde yaşanan dalgalanmalar ve sermaye çıkışları yerini hızlı girişlere bıraktı. Bu durumda eli rahatlayan Merkez Bankası fonlama maliyetini aşağıya çekerek büyümeye destek verebilir. Her ne kadar bu gelişme üçüncü çeyrek verilerini fazla etkilemeyecekse de son çeyrekte ekonomik aktivitenin canlanmasına katkıda bulunabilir. Bu durumda yıllık büyüme yüzde 4 hedefinin üzerine çıkabilir.

Tüketim malı ithalatı Temmuz ayında büyük bir sıçrama yaparak bir önceki aya göre yüzde 16.3 arttı. Dayanıklı tüketim malı da yine aynı dönemde yüzde 2.7 artış gösterdi. Buna karşın dayanıksız tüketim malı yüzde 0.2 azaldı. Temmuz ayında yüzde 2.8 artan tüketici güven endeksi, Ağustos ayında yüzde 0.5 azaldı. Özel tüketim vergisi de Ağustos ayında yüzde 4.1 düşüş gösterdi. Ağustos ayına dair bazı olumsuz verilere karşın, Temmuz ayı verileri özel tüketim harcamalarının 3. Çeyrekte güçlü bir artış göstereceğine işaret ediyor.

Temmuz ayında ara malı imalatı ve yatırım malı ithalatı bir önceki aya göre sırasıyla yüzde 4.4 ve yüzde 9.1 arttı. Sanayi üretim endeksi de yine aynı dönemde yüzde 0.9 arttı. Kapasite kullanım oranı ise Temmuz ve Ağustos aylarında yatay bir seyir gösterdi. Temmuz ayındaki yüzde 2.3'lük düşüşün ardından, reel kesim güven endeksi ise Ağustos ayında yüzde 0.6 arttı. Genel olarak, özel yatırım harcamalarının 3. Çeyrekte 2. Çeyrekteki gibi GSYH'a sınırlı bir katkı yapmasını bekliyoruz.

Temmuz ayındabir önceki aya göre ihracat miktar endeksi ve ithalat miktar endeksi sırasıyla yüzde 0,7 ve yüzde 3.3 arttı.Altından arındırılmış reel ihracat ve reel ithalat ise Temmuz ayında sırasıyla yüzde 8,1ve yüzde 14,8 arttı.3. Çeyrekte net ihracatın geçen çeyrekte olduğu gibi GSYH'a negatif katkı yapmasını bekliyoruz.

Temmuz ayında cari açık 5,8 milyar dolar olarak gerçekleşti ve yılın ilk yedi ayında toplam cari açık 42,1 milyar dolara ulaştı. 2012 yılında ilk yedi ayda toplam cari açık 34,1 milyar dolar olmuştu. Yıllık bazda cari açığa artış görülse de, altın ticaretini hariç tuttuğumuzda durum değişmekte. Altın hariç cari açık 2013 yılının ilk 7 ayında toplam 33,7 milyar dolar oldu. 2012'de bu rakam 35,7 milyar dolardı. Altın hariç cari açık rakamı henüz geçtiğimiz yılı yakalayabilmiş değil. Bu da iç talepteki artışın cari açık üzerindeki baskısının sanıldığı kadar yüksek olmadığını göstermekte.

Cari açığın finansmanı ise küresel sermayenin yönü üzerindeki belirsizlikler nedeniyle zorlandı. Doğrudan yatırımlar ve diğer yatırımlardan sırasıyla 1,6 ve 0,7 milyar dolar sermaye girişi, portföy yatırımlarındaki 3 milyar dolarlık sermaye çıkışı ile dengelendi ve toplamda 0,7 milyar sermaye çıkışı oldu. Temmuz ayında 5,8 milyar dolarlık cari açığın 1,7 milyar doları rezervlerden karşılanırken, net hata ve noksan kalemi 4,8 milyar dolarlık kaynağı belirsiz sermaye girişi gösterdi.

Üçüncü çeyrek sonunda altın ithalatının etkisiyle cari açığın GSYH'a oranının yüzde 7,1'e çıkacağını tahmin ediyor. İkinci çeyrekte bu oran 6,6 olarak gerçekleşmişti.

11. Gayrimenkul Piyasası

Perakende Yatırım Pazarı

Son 6 - 8 aylık süreçte tamamlanan önemli işlemler ile, Türkiye perakende yatırım piyasası likidite anlamında önemli bir kazanım yaşamıştır. Türkiye'nin Fitch ve daha sonra Moody's tarafından yatırım yapılabilir ülke derecesine yükseltilmesi ile devam eden ekonomik performans, bu süreçte yatırımı teşvik eden önemli etkenler olarak öne çıkmıştır. Türkiye'de son dönemde halkın bazı kesimlerinin hükümete karşı yaptıkları protestoların, bazı yatırımcılarda endişe yaratmış olmasına karşın, beklentimiz bu endişenin geçici olacağı ve yatırım taleplerine olan etkisinin, özellikle piyasa hakkında deneyimleri olan ve Türkiye'nin geleceğine ilişkin güveni tam olan yatırımcılarda sınırlı olacağı yönündedir. Fakat, yaşanan olayların pazara yeni giriş yapacak bazı yatırımcıların geçici de olsa geri çekilmelerine neden olduğu görülmektedir. Protestoların azalması ile birlikte, pazara olan güvenin iyileşme gösterdiği gözlemlenmektedir.

Ofis Yatırım Pazarı

Pazardaki ticareti yapılabilir ürünün kısıtlılığına rağmen, yatırımcıların ofis pazarına olan ilgilerinin oldukça güçlü olduğu görülmektedir. İnşaat halinde olan ofis binalarının, mal sahibi kullanıcılarınca satın alınması durumunun pazarda baskın olduğu gözlemlenmektedir.

Kurumsal ofis pazarında artan likiditeye rağmen, kat bazında satışın halen geliştiriciler tarafından en fazla tercih edilen seçenek olduğu görülmektedir. Bu durumun sebepleri arasında, küresel yatırımcıların önünde önemli bir engel olan, ofis pazarındaki ön kiralama uygulamalarının çok kısıtlı oluşu yer almaktadır.

Lojistik Yatırım Pazarı

Lojistik pazarı, uzun süreli kira kontratına sahip, arsa sahiplerinin hem geliştirici hem de yatırımcı olarak hareket ettikleri, kullanıcıların amaçlarına uygun geliştirilen projelerce şekillenmektedir. Bu kapsamda geliştirme faaliyetinin güçlü olduğu ve talebin Asya Yakası'nda, özellikle Tuzla ve Gebze bölgelerine odaklandığı görülmektedir.

Otel Yatırım Pazarı

Türkiye otel piyasası ağırlıklı olarak yerel mal sahiplerinin baskın olduğu bir pazardır. Ayrıca satıcıların ve uluslararası yatırımcıların fiyat beklentileri arasındaki fark, yatırım pazarının önemli sorunlarından biri olmaya devam etmektedir.

Fiyat beklentisi farkları dışında, kira kontratı gibi çeşitli yatırımcı talepleri de gündeme gelmektedir. Türkiye'deki otel kontratlarının çoğunluğunu, sınırlı marka anlaşmalarının dışında, yönetim ve franchise kontratları oluşturmaktadır. Alman ve bazı Orta Doğulu fonlar, özellikle sadece kira kontratlarına yatırım yapmayı tercih etmektedirler. Ayrıca uluslararası markalı bir otelin, alkolsüz otele dönüştürülmesinde yaşanan zorluklar, bazı yatırımcıların hevesini azaltmaktadır. Pazardaki diğer bir zorluk ise, Avrupa ile kıyaslandığında, Orta Doğulu yatırımcılar için Türkiye'de yatırım yapılabilir ürünlerin kısıtlılığı olarak ortaya çıkmaktadır.

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 30.09.2013 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 843.359.149,89 TL (yaklaşık 414.590.000 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 çalışılmakta, bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmektedir.

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

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

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

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

Maddi Duran Varlık Alımı:

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.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Alınması:

İzmir İli, Konak İlçesinde yer alan 133.533 metrekare büyüklüğündeki eski Tariş, İncir Birliği ve Zeytin Birliği'ne ait arsa alanları üzerinde, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı iş modeline dayalı olarak yapılacak olan konut, residence, AVM, Ofis ve Hastane projesi yapımı konusunda, Özak GYO A.Ş. ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. arasında 09/09/2013 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO A.Ş.'nin, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır.

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler (30.09.2013 Tarihi İtibariyle)

GAYRİMENKULLER	Kira Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Raporuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	Gerçekleşen Kira Geliri Ocak-Eylül	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	13.02.2013	11.614.333,00 TL	7.293.489,00 TL	Muhtelif Kiracılar	95%
İşİstanbul34	13.02.2013	5.731.636,00 TL	2.678.051,47 TL	Muhtelif Kiracılar	69%
Bayrampaşa-Metro Grossmarket		4.224.060,00 TL	3.356.120,82 TL	Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Ltd.Şti.	%100
TOPLAM		21.570.029,00TL	13.327.661,29TL		

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

İstanbul'un tarihi yarımada 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 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.

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 olacak 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	110.432.259,55	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	5.011.851,95	5.011.851,95
TOPLAM			843.359.149,89	

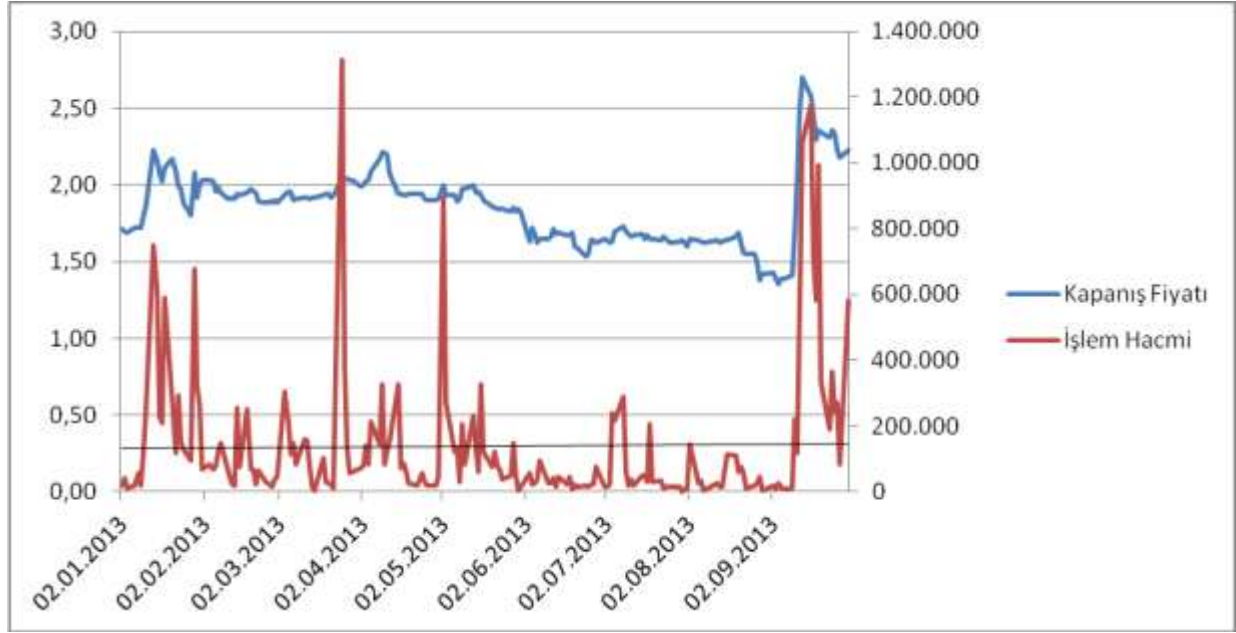
17. Başlıca Finansal Göstergeler

Şirketimizin 01.01.2013-30.09.2013 dönemi itibariyle konsolide edilmiş finansal tablolarına göre; başlıca finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012 (TL)	30.09.2013 (TL)
Net Kar / Zarar	16.129.773,00	1.537.998,00
Aktif Büyüklük	857.560.621,00	1.124.657.940,00
Portföy Net Aktif Değeri	800.430.585,52	843.359.149,89
Pay Başına Net Aktif Değer	5,10	4,37

18. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler

Özak GYO hisse senedinin 2013 yılı üçüncü çeyreğinde günlük ortalama işlem hacmi 139.058 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2013 kapanış fiyatı 2,23 TL'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 verilmiştir. 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 Ayrın 28.12.2012 tarihinde üyelikten istifa etmiş olması sebebi ile boşalan üyeliğe yapılacak olan ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sn.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 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;
 - o KDV hariç 2.913.256,00TL
 - o KDV dâhil 3.437.642,08TL
 - > 23 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 6.215.676,00TL
 - o KDV dâhil 7.334.497,68TL
 - > 25 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 9.229.640,00TL
 - o KDV dâhil 10.890.975,20TL
 - > 27 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 4.360.874,00TL
 - o KDV dâhil 5.145.831,32TL
 - > Gayrimenkullerin toplam adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 22.719.446,00TL
 - o 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 kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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

I. Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere 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



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 İl, 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;

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

III) Gayrimenkulün toplam rayiç yıllık kira bedelinin;

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

Olduğu kanaatine varılmıştır.
Saygılarımızla


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


Yusuf M. 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 kusur bulunup bulunmadığı hususunun tespitine 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 Tahsis Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "**Ela Quality Resort Hotel**" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevki'nde yer alan **5 parsel numaralı**, 8.562,-m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın,

değerleme tarihindeki hak, parsel ve yapılaşma değerlerinden oluşan **adil piyasa değerinin tespiti ve Malik Şirket Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.** hisselerinin **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın, fiili 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 **KARAKAYA**
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873

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

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor, **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki⁹ 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 ¹⁰ 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 başının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde eliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu işletmelerdir.

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

Beşiktaş Balmumcu Apartman – Arsa (Sayfa2)

S v P

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

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

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,


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


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

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



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 gerekliliğinin (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 bağdaki 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 64.096.776.-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 Samedinin Fiyatı, TL/Adet			5,9367

Değerleme komisni Şirket sermayesinin 10.796.780 TL olduğu dikkate alınarak 1 TL nominal değerli payın reyif 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 öngörülmediği gibi gerçekleşmesi, öngörülen ile gerçek sonuçlar arasında fark oluşturacaktır ki bu farklar önemli olabilir. Şirketimiz, öngörülen sonuçları başarıyla hususunda herhangi bir sorumluk 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.

30.09.2013 itibarıyla bağımsız denetimden geçmemiş konsolide mali tablolarımız aşağıda sunulmuştur:

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

30 EYLÜL 2013 TARİHİ
İTİBARIYLA DOKUZ AYLIK
ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR

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
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-46
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-11
NOT 3 YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI..	12
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13-17
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	19-20
NOT 7 STOKLAR	20
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	21
NOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	22
NOT 10 FİNANSAL BORÇLAR.....	23
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-25
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26-28
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29-30
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-32
NOT 15 PAY BAŞINA (KAYIP) / KAZANÇ.....	33
NOT 16 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33-38
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR	38-40
NOT 18 YABANCI PARA POZİSYONU.....	41-44
NOT 19 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45-46

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		280.788.028	139.968.546
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	45.336.238	41.854.579
Ticari Alacaklar	6	23.283.274	6.281.458
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16	609.797	170.966
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		22.673.477	6.110.492
Diğer Alacaklar		74.216	3.993
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		74.216	3.993
Stoklar	7	191.319.519	82.953.914
Peşin Ödenmiş Giderler	8	6.626.899	2.108.801
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		157.271	604.531
Diğer Dönen Varlıklar	9	13.990.611	6.161.270
Duran Varlıklar		843.869.912	717.592.075
Finansal Yatırımlar		10.474	4.224
Ticari Alacaklar	6	50.060	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		50.060	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	28.785.840
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	450.206.833	373.992.222
Maddi Duran Varlıklar	12	282.916.435	285.161.777
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	14.386.940	14.557.878
Peşin Ödenmiş Giderler	8	75.059.840	11.024.353
Ertelenmiş Vergi Varlığı		5.022.818	4.065.781
Diğer Duran Varlıklar	9	16.216.512	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.124.657.940	857.560.621

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		213.554.804	63.553.798
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	37.523.089	24.612.563
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	74.606.106	13.604.424
Ticari Borçlar	6	22.189.977	9.151.496
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	7.045.785	4.993.230
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		15.144.192	4.158.266
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.737.350	900.066
Diğer Borçlar	9	2.030.097	2.015.203
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16	1.500.000	1.500.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		530.097	515.203
Ertelenmiş Gelirler	8	73.192.610	11.879.280
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.277.025	849.948
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		553.338	345.097
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	723.687	504.851
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		998.550	540.818
Uzun Vadeli Yükümlülükler		253.736.781	136.150.924
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	146.911.964	71.554.357
Ticari Borçlar	6	42.493.927	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	42.493.927	-
Ertelenmiş Gelirler	8	19.981.407	20.384.859
Uzun Vadeli Karşılıklar		88.116	100.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		88.116	100.330
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		44.261.367	44.111.378
ÖZKAYNAKLAR		657.366.355	657.855.899
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		528.760.766	532.628.750
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		4.459.980	2.569.141
Geçmiş Yıllar Karları		121.969.379	111.301.075
Net Dönem (Zararı) / Karı		(1.536.526)	14.471.404
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		128.605.589	125.227.149
TOPLAM KAYNAKLAR		1.124.657.940	857.560.621

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2013	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2012	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2012
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		77.342.626	42.994.431	64.547.624	37.132.727
Satışların Maliyeti (-)		(42.946.828)	(19.002.334)	(36.479.466)	(16.410.828)
BRÜT KAR		34.395.798	23.992.097	28.068.158	20.721.899
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.386.003)	(1.144.928)	(5.677.178)	(1.961.272)
Pazarlama Giderleri (-)		(8.793.059)	(3.053.719)	(8.831.948)	(2.788.424)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		15.185.397	7.309.405	8.803.322	5.847.687
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(11.561.209)	(4.313.809)	(4.121.991)	(2.000.957)
ESAS FAALİYET KARI		24.840.924	22.789.046	18.240.363	19.818.933
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		77.892	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(321)	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		24.918.495	22.789.046	18.240.363	19.818.933
Finansman Giderleri (-)		(23.252.447)	(11.916.378)	(2.786.728)	(3.959.505)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.666.048	10.872.668	15.453.635	15.859.428
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		291.147	(90.509)	2.221.810	437.581
Dönem Vergi Gideri		(261.027)	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)		552.174	(90.509)	2.221.810	437.581
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		1.957.195	10.782.159	17.675.445	16.297.009
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.493.721	2.412.162	2.049.819	3.759.158
Ana Ortaklık Payları		(1.536.526)	8.369.997	15.625.626	12.537.851
		1.957.195	10.782.159	17.675.445	16.297.009
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	15	(0,010)	0,053	0,101	0,081
Sürdürülen Faaliyetlerden					
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	15	(0,010)	0,053	0,101	0,081
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		1.537.998	10.782.159	17.675.445	16.297.009
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		1.537.998	10.782.159	17.675.445	16.297.009
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.493.721	2.412.162	2.049.819	3.759.158
Ana Ortaklık Payları		(1.955.723)	8.369.997	15.625.626	12.537.851

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Karşılıklı İştirak Sermaye			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar	
	Ödenmiş Sermaye	Düzeltilmesi (*)	Hisse Senedi İhraç Primleri	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları	Sermaye Rezervleri	Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem (Zararı) / Karı			Ana Ortaklığa Ait 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	-	-	-	-	-	-	-	15.625.626	15.625.626	2.049.819	17.675.445
Sermaye Artırımı	15.516.500	-	-	-	-	-	-	-	15.516.500	1.298.784	16.815.284
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	(635.593)	-	(635.593)	-	(635.593)
Hisse Senedi İhraç 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	730.994	3.484.761
30 Eylül 2012 itibariyle bakiye	157.000.000	-	22.271.622	111.880.462	124.390.608	2.550.577	114.476.880	15.625.626	548.195.775	130.995.464	679.191.239
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	-	22.322.361	100.574.161	124.390.608	2.569.141	111.301.075	14.471.404	532.628.750	125.227.149	657.855.899
Transferler	-	-	-	-	-	1.890.839	12.580.565	(14.471.404)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	(1.536.526)	(1.536.526)	3.493.721	1.957.195
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	(1.912.261)	-	(1.912.261)	(115.281)	(2.027.542)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Azalış	-	(419.197)	-	-	-	-	-	-	(419.197)	-	(419.197)
30 Eylül 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	(419.197)	22.322.361	100.574.161	124.390.608	4.459.980	121.969.379	(1.536.526)	528.760.766	128.605.589	657.366.355

(*) 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2013	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2012
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		1.957.195	15.453.635
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12-13	7.437.339	6.232.708
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		580.209	466.171
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		1.970.447	4.859.087
- Gerçekleşmiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		18.039.334	-
- Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		291.147	-
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		(77.571)	(112.564)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		30.198.100	26.899.037
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(105.636.429)	(2.201.160)
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(17.436.058)	(9.449.095)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(92.669.661)	(11.250.194)
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		13.038.481	7.558.620
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		64.920.304	35.029.108
		(137.783.363)	19.687.279
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(107.585.263)	46.586.316
Ödenen Faiz		(3.907.786)	(5.309.861)
Alınan Faiz		999.095	450.774
Vergi Ödemeleri		(157.271)	(776.915)
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		(170.632)	(77.014)
		(110.821.857)	40.873.300
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-	(28.713.944)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(5.021.059)	(3.484.649)
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		77.571	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımlarından Nakit Çıkışları	11	(9.185.024)	(15.679.817)
Diğer Nakit Çıkışları		(6.250)	-
		(14.134.762)	(47.878.410)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	39.086.906
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		138.206.753	92.492.078
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(7.740.933)	(90.723.437)
Ödenen Temettüleri		(2.027.542)	(635.593)
Diğer Nakit Girişleri		-	3.484.761
		128.438.278	43.704.715
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		3.481.659	36.699.605
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		3.481.659	36.699.605
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		41.854.579	7.726.696
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	5	45.336.238	44.426.301

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 24 (31 Aralık 2012: 23), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 5 (31 Aralık 2012: 8), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 639 (31 Aralık 2012: 448), Özak GYO Int-Er Yapı Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 37'dir (31 Aralık 2012: 10) ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: 1).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34Portall Plaza No:1D/18 34494 Başakşehir, 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 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 kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek 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 Karşılığında Hasılat Paylaşımı İşleri" 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 11 Kasım 2013 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 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 Eylül 2013 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 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 Eylül 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 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 ilgili 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 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 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme ait gelir tablosunda “Finansal gelirler” içerisinde olan 8.729.484 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Esas faaliyetlerden diğer gelirler”in içinde sınıflanmıştır.

- 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme ait gelir tablosunda “Finansal giderler” içerisinde olan 3.799.876 TL tutarındaki 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Grup tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlara ilişkin detaylara yer verilmiştir.

(a) 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan ve Grup'un 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>
UFYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri</i>

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

Grup 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 Grup, 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	13.137.835	88.555.175	(24.350.384)	77.342.626
Satışların Maliyeti (-)	(1.863.488)	(53.078.285)	11.994.945	(42.946.828)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	11.274.347	35.476.890	(12.355.439)	34.395.798
BRÜT KAR	11.274.347	35.476.890	(12.355.439)	34.395.798
Genel Yönetim Giderleri (-)	(484.385)	(15.856.751)	11.955.133	(4.386.003)
Pazarlama Giderleri (-)	(226.683)	(5.605.206)	(2.961.170)	(8.793.059)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.542.189	10.645.392	(2.002.184)	15.185.397
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(6.165.292)	(5.774.790)	378.873	(11.561.209)
ESAS FAALİYET KARI	10.940.176	18.885.535	(4.984.787)	24.840.924
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	77.892	-	77.892
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(321)	-	(321)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	10.940.176	18.963.106	(4.984.787)	24.918.495
Finansman Giderleri (-)	(4.109.785)	(141.115)	(19.001.547)	(23.252.447)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	6.830.391	18.821.991	(23.986.334)	1.666.048
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	291.147	291.147
Dönem Vergi Gideri	-	-	(261.027)	(261.027)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	552.174	552.174
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	6.830.391	18.821.991	(23.695.187)	1.957.195
DÖNEM KARI	6.830.391	18.821.991	(23.695.187)	1.957.195
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				3.493.721
Ana Ortaklık Payları				(1.536.526)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	4.465.673	47.843.097	(9.314.339)	42.994.431
Satışların Maliyeti (-)	(552.026)	(22.918.751)	4.468.443	(19.002.334)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	3.913.647	24.924.346	(4.845.896)	23.992.097
BRÜT KAR	3.913.647	24.924.346	(4.845.896)	23.992.097
Genel Yönetim Giderleri (-)	(173.566)	(5.370.716)	4.399.354	(1.144.928)
Pazarlama Giderleri (-)	(56.140)	(2.108.996)	(888.583)	(3.053.719)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.938.595	3.511.857	(2.141.047)	7.309.405
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(3.356.208)	(1.992.601)	1.035.000	(4.313.809)
ESAS FAALİYET KARI	6.266.328	18.963.890	(2.441.172)	22.789.046
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	6.266.328	18.963.890	(2.441.172)	22.789.046
Finansman Giderleri (-)	(1.710.841)	(522.600)	(9.682.937)	(11.916.378)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	4.555.487	18.441.290	(12.124.109)	10.872.668
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	(90.509)	(90.509)
Dönem Vergi Gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	(90.509)	(90.509)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	4.555.487	18.441.290	(12.214.618)	10.782.159
DÖNEM KARI	4.555.487	18.441.290	(12.214.618)	10.782.159
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				2.412.162
Ana Ortaklık Payları				8.369.997

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

VARLIKLAR	30 Eylül 2013			Toplam
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	
Dönen Varlıklar	131.124.554	66.435.855	83.227.619	280.788.028
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	613.380.382	81.521.070	148.968.460	843.869.912
TOPLAM VARLIKLAR	744.504.936	147.956.925	232.196.079	1.124.657.940

KAYNAKLAR	30 Eylül 2013			Toplam
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	275.372.343	30.650.331	(92.467.870)	213.554.804
Uzun Vadeli Yükümlülükler	246.095.369	592.189	7.049.223	253.736.781
Özkaynaklar	223.037.224	116.714.405	317.614.726	657.366.355
TOPLAM KAYNAKLAR	744.504.936	147.956.925	232.196.079	1.124.657.940

KAR VEYA ZARAR KISMI	1 Ocak - 30 Eylül 2012			Toplam
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	
Hasılat	8.268.262	69.339.633	(13.060.271)	64.547.624
Satışların Maliyeti (-)	(1.545.338)	(36.834.069)	1.899.941	(36.479.466)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	6.722.924	32.505.564	(11.160.330)	28.068.158
BRÜT KAR	6.722.924	32.505.564	(11.160.330)	28.068.158
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.922.310)	(13.362.893)	11.608.025	(5.677.178)
Pazarlama Giderleri (-)	-	(4.556.378)	(4.275.570)	(8.831.948)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18.124.832	4.258.616	(13.580.126)	8.803.322
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(385.181)	(6.036.868)	2.300.058	(4.121.991)
ESAS FAALİYET KARI	20.540.265	12.808.041	(15.107.943)	18.240.363
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	20.540.265	12.808.041	(15.107.943)	18.240.363
Finansman Gelirleri / (Giderleri)	2.080.675	806.866	(5.674.269)	(2.786.728)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	22.620.940	13.614.907	(20.782.212)	15.453.635
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri	-	-	2.221.810	2.221.810
Ertelenmiş Vergi Geliri	-	-	2.221.810	2.221.810
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	22.620.940	13.614.907	(18.560.402)	17.675.445
DÖNEM KARI	22.620.940	13.614.907	(18.560.402)	17.675.445
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				2.049.819
Ana Ortaklık Payları				15.625.626

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	2.891.808	39.286.330	(5.045.411)	37.132.727
Satışların Maliyeti (-)	(514.257)	(15.846.063)	(50.508)	(16.410.828)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	2.377.551	23.440.267	(5.095.919)	20.721.899
BRÜT KAR	2.377.551	23.440.267	(5.095.919)	20.721.899
Genel Yönetim Giderleri (-)	(357.926)	(4.193.383)	2.590.037	(1.961.272)
Pazarlama Giderleri (-)	900.615	586.531	(4.275.570)	(2.788.424)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.420.631	1.280.355	1.146.701	5.847.687
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(371.966)	(1.276.104)	(352.887)	(2.000.957)
ESAS FAALİYET KARI	5.968.905	19.837.666	(5.987.638)	19.818.933
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	5.968.905	19.837.666	(5.987.638)	19.818.933
Finansman Gelirleri / (Giderleri)	1.634.348	80.416	(5.674.269)	(3.959.505)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	7.603.253	19.918.082	(11.661.907)	15.859.428
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri	-	-	437.581	437.581
Ertelenmiş Vergi Geliri	-	-	437.581	437.581
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	7.603.253	19.918.082	(11.224.326)	16.297.009
DÖNEM KARI	7.603.253	19.918.082	(11.224.326)	16.297.009
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				3.759.158
Ana Ortaklık Payları				12.537.851

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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	49.922.407
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	340.958.907	74.950.101	301.683.067	717.592.075
TOPLAM VARLIKLAR	378.169.380	127.785.767	351.605.474	857.560.621
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)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	102.806.441	11.063.120	22.281.363	136.150.924
Özkaynaklar	212.170.042	100.104.243	345.581.614	657.855.899
TOPLAM KAYNAKLAR	378.169.380	127.785.767	351.605.474	857.560.621

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman / İtfa Payları	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Ocak - 30 Eylül 2012
	Turizm - Otelcilik	7.269.649
Gayrimenkul Yatırımları	167.690	32.474
	7.437.339	6.232.708

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kasa	305.208	58.740
Bankadaki nakit	45.031.030	41.795.839
Vadesiz mevduatlar	6.658.247	2.263.162
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	38.372.783	39.532.677
	<u>45.336.238</u>	<u>41.854.579</u>

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	30 Eylül 2013
ABD Doları	%3,55	1 Ekim 2013	12.462.987
ABD Doları	%3,80	21 Ekim 2013	11.374.605
ABD Doları	%3,40	22 Ekim 2013	4.094.686
ABD Doları	%3,50	22 Ekim 2013	2.038.349
ABD Doları	%3,10	1 Ekim 2013	2.034.200
ABD Doları	%0,05	1 Ekim 2013	2.034.200
ABD Doları	%3,25	30 Ekim 2013	1.628.094
Avro	%3,80	21 Ekim 2013	2.367.259
Türk Lirası	%5,91	1 Ekim 2013	338.403
			<u>38.372.783</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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	12.121.261	3.453.807
Ticari alacaklar	11.226.598	2.693.914
Şüpheli ticari alacaklar	891.752	793.149
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	609.797	170.966
Verilen depozito ve teminatlar	20.863	9.250
Alacak senetleri reeskontu (-)	(695.245)	(46.479)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(891.752)	(793.149)
	23.283.274	6.281.458

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(793.149)	(647.276)
Dönem gideri	(384.182)	(149.887)
Tahsilatlar	285.579	-
Kapanış bakiyesi	(891.752)	(797.163)

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	50.060	-
	50.060	-

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

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	11.382.176	3.041.736
Borç senetleri	1.918.474	397.013
Gider tahakkukları	1.108.462	1.010.419
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	7.045.785	4.993.230
Maliyet giderleri karşılığı	861.752	208.741
Borç senetleri reeskontu (-)	(126.672)	(499.643)
	22.189.977	9.151.496

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	42.493.927	-
	42.493.927	-

7. STOKLAR

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Konut projeleri arsa bedeli ve stokları (*)	186.029.064	78.130.857
Ruhsat, vergi, resim ve harç giderleri (**)	3.779.770	3.240.280
İlk madde ve malzeme	1.455.463	1.554.193
Diğer stoklar	38.570	22.470
Ticari mallar	16.652	6.114
	191.319.519	82.953.914

(*) "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İş'i" 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 imzalanan protokole istinaden, 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 ödenerek arsa vasıflı taşınmaz satış yoluyla devralınmıştır ve arsa bedeli stoklara sınıflanmıştır.

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	(184.936)
İptal edilen karşılık	-	112.564
Kapanış bakiyesi	-	(72.372)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek aylara ait giderler	727.545	622.840
Verilen sipariş avansları	1.146.913	1.038.811
Taşeronlara verilen avanslar	4.752.441	447.150
	<u>6.626.899</u>	<u>2.108.801</u>
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	74.700.000	10.440.000
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	359.840	584.353
	<u>75.059.840</u>	<u>11.024.353</u>

(*) Verilen avanslar, İzmir ili Konak ilçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.’ye verilen avanstandır. 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO A.Ş.’nin, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.’nin olacaktır.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	71.551.475	3.606.763
Gelecek aylara ait gelirler (**)	1.641.135	8.272.517
	<u>73.192.610</u>	<u>11.879.280</u>

(*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Özak GYO’nun Bayrampaşa konut projesine istinaden aldığı avanslardan ve 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 fatura bedellerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan sipariş avansları (***)	19.981.407	20.295.169
Gelecek yıllara ait gelirler	-	89.690
	<u>19.981.407</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 kiraya ilişkin almış olduğu avans tutarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	13.943.085	6.064.687
Diğer KDV	32.749	74.866
İş avansları	12.046	12.149
Personel avansları	2.731	9.568
	<u>13.990.611</u>	<u>6.161.270</u>
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
Devreden KDV	16.130.817	-
Verilen depozito ve teminatlar	85.695	-
	<u>16.216.512</u>	<u>-</u>
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer kısa vadeli borçlar</u>		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 16)	1.500.000	1.500.000
Alınan depozito ve teminatlar	515.978	515.055
Diğer	14.119	148
	<u>2.030.097</u>	<u>2.015.203</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. FİNANSAL BORÇLAR

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

Finansal Borçlar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	
Banka kredileri	259.041.159	109.771.344	
	<u>259.041.159</u>	<u>109.771.344</u>	
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	
1 yıl içerisinde ödenecek	112.129.195	38.216.987	
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	144.252.053	38.676.434	
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.659.911	32.877.923	
	<u>259.041.159</u>	<u>109.771.344</u>	
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	
Uzun vadeli banka kredileri	146.911.964	71.554.357	
	<u>146.911.964</u>	<u>71.554.357</u>	
	30 Eylül 2013		
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%0,00 - %10,50	5.851.936	55.362.272
ABD Doları	%0,41 - %6,00	106.277.259	91.549.692
		<u>112.129.195</u>	<u>146.911.964</u>
		31 Aralık 2012	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%0,00	269.801	-
ABD Doları	%2,95 - %6,00	37.947.186	71.554.357
		<u>38.216.987</u>	<u>71.554.357</u>

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	239.086.631	211.120.202	450.206.833
30 Eylül 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	15.679.817	-	15.679.817
Stoklara transferler	(72.681.523)	-	(72.681.523)
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	170.316.116	196.262.178	366.578.294
30 Eylül 2012 itibariyle net defter değeri	170.316.116	196.262.178	366.578.294

(*) 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 değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. 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 değerlendirme raporlarında yer alan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 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, 13.146.065 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2012: 8.268.262 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.860.296 TL'dir (30 Eylül 2012: 1.545.338 TL).

Grup'un, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan İkitelli Bina (34Portall Plaza) ve Güneşli Binaları (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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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>	Yer altı ve yerüstü düzenleri	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	204.964	667.007	206.959	307.918	3.339.213	173.276	4.899.337
Çıkışlar	-	-	-	(129.890)	-	-	(129.890)
30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>204.964</u>	<u>290.505.922</u>	<u>7.732.429</u>	<u>995.238</u>	<u>26.469.138</u>	<u>173.276</u>	<u>326.080.967</u>
<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	(3.227)	(4.861.345)	(429.779)	(95.800)	(1.754.528)	-	(7.144.679)
Çıkışlar	-	-	-	129.890	-	-	129.890
30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(3.227)</u>	<u>(20.752.863)</u>	<u>(4.409.638)</u>	<u>(588.707)</u>	<u>(17.410.097)</u>	<u>-</u>	<u>(43.164.532)</u>
30 Eylül 2013 itibariyle net defter değeri	<u>201.737</u>	<u>269.753.059</u>	<u>3.322.791</u>	<u>406.531</u>	<u>9.059.041</u>	<u>173.276</u>	<u>282.916.435</u>

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ye 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>							
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	-	313.040.713	7.156.275	817.210	20.174.870	-	341.189.068
Alımlar	-	1.031.795	51.765	-	2.364.089	-	3.447.649
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	-	314.072.508	7.208.040	817.210	22.538.959	-	344.636.717
<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	-	(3.816.331)	(404.336)	(96.154)	(1.643.510)	-	(5.960.331)
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(13.956.071)	(3.838.573)	(595.327)	(15.140.561)	-	(33.530.532)
30 Eylül 2012 itibariyle net defter değeri	-	300.116.437	3.369.467	221.883	7.398.398	-	311.106.185

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Maliyet	68.342.248	67.330.240
Birikmiş amortisman	<u>(9.868.375)</u>	<u>(8.863.838)</u>
Net defter değeri	<u><u>58.473.873</u></u>	<u><u>58.466.402</u></u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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	109.544	12.178	121.722
30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	16.687.000	169.625	16.856.625

Birikmiş İtfa Payları

1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(2.037.243)	(139.782)	(2.177.025)
Dönem gideri	(279.153)	(13.507)	(292.660)
30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(2.316.396)	(153.289)	(2.469.685)
30 Eylül 2013 itibariyle net defter değeri	14.370.604	16.336	14.386.940

Maliyet Değeri	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	16.159.630	154.557	16.314.187
Alımlar	34.110	2.890	37.000
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	16.193.740	157.447	16.351.187

Birikmiş İtfa Payları

1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(1.676.083)	(112.029)	(1.788.112)
Dönem gideri	(250.846)	(21.531)	(272.377)
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.926.929)	(133.560)	(2.060.489)
30 Eylül 2012 itibariyle net defter değeri	14.266.811	23.887	14.290.698

(*) 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 kısmında 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 esas 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 2011/145 esas 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 tarihli karar ile davanın kısmen kabulü ile denetçi azline ilişkin kısmın iptaline, diğer tüm taleplerin reddine karar verilmiş olup kararın aleyhe olan kısmı davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/174 esas 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, davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/248 esas 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 2011/580 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 14 Temmuz 2011 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında alınan ana sözleşmenin 3. maddesinin tadiline ilişkin karar ile esas sermayenin 60 milyon TL'den 75 milyon TL'ye çıkarılmasına ilişkin kararın iptali talepli olarak dava açılmıştır. 27 Mart 2012 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Karar, Aytur A.Ş. tarafından temyiz edilmiş olup dosya Yargıtay aşamasındadır.

Bakırköy 18. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/150 esas (Eski Bakırköy 8. Asliye Mahkemesi, 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 2012/460 esas 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 2012/434 esas 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. Dosya delillerin toplanması aşamasındadır.

Bakırköy 14. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/200 esas (Eski Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi, 2012/574E.) sayılı 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 bilirkişidedir. Aytur A.Ş. tarafından açılan davaya, 10.000 TL tutarında zararın alacağı talepli olarak Özak GYO A.Ş. tarafından karşı dava açılmıştır. Dosya tahkikat aşamasındadır.

Bakırköy 12. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/108 esas (Eski Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi, 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. Bilirkişi raporuna vaki itirazlar doğrultusunda dosyanın yeniden bilirkişiye gönderilmesine karar verilmiştir.

Bakırköy 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/374 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş. aleyhine 20 Mayıs 2013 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan kararların iptali ve icralarının geri bırakılması talepli olarak açılmıştır. Dosya ön inceleme aşamasındadır.

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 2012/257 esas 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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'ından 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 2013/291 esas sayılı dosya ile dava açılmıştır. Dosya delillerin toplanması aşamasındadır.

Bakırköy 15. Asliye Mahkemesi'nin 2013/354 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 22 Mayıs 2013 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararların iptali ve icralarının geri bırakılması talepli olarak dava açılmıştır. Mahkemece icranın geri bırakılmasına yönelik ihtiyati tedbir talebinin reddine karar verilmiş olup dosya ön inceleme aşamasındadır.

Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/413 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine, TTK'nun 439/2. ve 440/2. maddeleri uyarınca özel denetçi atanması talep edilmiştir. Mahkemece dosya bilirkişi kuruluna tevdi edilmiştir.

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 2013/6224 esas sayılı dosyasında Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden kaynaklanan 887.384 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 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, 723.687 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000	154.556.009	154.556.009
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(1.536.526)	8.369.997	15.625.626	12.537.851
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,010)	0,053	0,101	0,081

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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	30 Eylül 2013							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari (***)	Ticari olmayan	
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>								
<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. (**)	317.332	-	-	-	5.755.716	-	42.493.927	-
Int-Er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	179.411	-	-	-	717.524	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	17.518	-	-	-	82.789	-	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	16.260	-	-	-	235.705	-	-	-
Diğer	69.447	-	-	-	254.051	-	-	-
	<u>609.797</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.045.785</u>	<u>1.500.000</u>	<u>42.493.927</u>	<u>-</u>

(*) 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 (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 uzun vadeli ticari 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013							Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri			
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	25.691	146.708	-	865.903	2.716.927	-	-	-	41.467.656
Int-Er Yapı İnşaat Turizm San.Tic. A.Ş	12.625.583	6.769	-	-	131.860	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş	-	165	-	-	3.151	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.153.828	2.718	-	-	51.987	-	-	-	-
Diğer	704.889	16.207	-	-	22.053	-	-	-	-
	<u>14.509.991</u>	<u>172.567</u>	<u>-</u>	<u>865.903</u>	<u>2.925.978</u>	<u>-</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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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	
	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.	139.695	-	-	-	129.828	-	-	-
Int-Er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	888	-	-	-	4.450.356	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	2.096	-	-	-	82.788	-	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	356	-	-	-	102.725	-	-	-
Diğer	18.102	-	-	-	227.533	-	-	-
	<u>170.966</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.993.230</u>	<u>1.500.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2012							Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri			
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	15.924	64.162	-	-	576.750	-	-	-	
Int-Er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	2.256	-	-	27.635	-	1.866.482	-	
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	51.718	60.610	-	-	5.936.259	31.616	-	-	
Özak Global Holding A.Ş.	898.935	906	-	-	11.094	-	-	-	
Diğer	207.457	275	-	-	3.362	-	-	-	
	<u>1.174.034</u>	<u>128.209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.555.100</u>	<u>31.616</u>	<u>1.866.482</u>	<u>-</u>	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.468.775	961.257
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	10.116	-
	<u>1.478.891</u>	<u>961.257</u>

17. ÖZKAYNAKLAR

Ortaklar	%	30 Eylül 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 (*)	<u>%25</u>	<u>39.250.000</u>	<u>%25</u>	<u>39.250.000</u>
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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Kar Dağıtım:

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacak	13.438.362	4.973.197	930.657	233.910	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.198.825	18.362.054	1.224.437	144.399	4.388
4. DÖNEN VARLIKLAR	54.637.187	23.335.251	2.155.094	378.309	4.388
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	26.892	13.220	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	26.892	13.220	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	54.664.079	23.348.471	2.155.094	378.309	4.388
10. Ticari Borçlar	(958.010)	(461.436)	(6.187)	(720)	-
11. Finansal Yükümlülükler	(106.277.259)	(52.245.236)	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(12.051.362)	(2.753.654)	(2.336.998)	(8.228)	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(119.286.631)	(55.460.326)	(2.343.185)	(8.948)	-
15. Finansal Yükümlülükler	(91.549.692)	(45.005.256)	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(19.967.126)	-	(7.265.000)	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(111.516.818)	(45.005.256)	(7.265.000)	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(230.803.449)	(100.465.582)	(9.608.185)	(8.948)	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(176.139.370)	(77.117.111)	(7.453.091)	369.361	4.388

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 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	(15.687.163)	15.687.163
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(15.687.163)	15.687.163
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	(2.048.408)	2.048.408
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(2.048.408)	2.048.408
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	122.085	(122.085)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	122.085	(122.085)
TOPLAM (3+6+9)	(17.613.486)	17.613.486

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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

19. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, 11 Ekim 2013 tarihinde yıllık %11,40 sabit faiz ile 40.000.000 TL kredi kullanmıştır. Kredinin vadesi 2 yıl olup, 3 ayda bir faiz ödemelidir ve anapara ödemeleri 1. ve 2. yıl sonlarında iki eşit parçada yapılacaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	5.032.520	5.288.410
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	664.446.314	466.181.298
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	377.928.200	343.558.515
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		25.829.487	7.891.620
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	1.073.236.521	822.919.843
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	258.392.534	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	664.065.727	678.131.433
Diğer Kaynaklar		150.778.260	35.286.867
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	1.073.236.521	822.919.843

Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	5.032.520	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	34.074.600	34.074.600
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

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn 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)	%62	%57	%50 en az
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%36	%42	%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 İşletmecii Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%3	%4	%10 en fazla
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%39	%16	%500 en fazla
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	%0	%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 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilmesine karar verilmiştir.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ıncı 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.