



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2014-30.09.2014

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

10 Kasım 2014

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	3
1.1. Raporun Dönemi.....	3
1.2. Şirket Profili	3
1.3. İlkelerimiz	4
1.4. Ortaklık Yapısı	4
1.5. İmtiyazlı Paylar.....	5
1.6. Yönetim Kurulu	5
1.7. Komiteler.....	6
1.8. Üst Düzey Yöneticiler	6
1.9. Kâr Dağıtım Politikası	6
1.10. Bağlı Ortaklıklarımız	7
2. Faaliyet Dönemi ile İlgili Gelişmeler	9
2.1. Ekonomideki Gelişmeler	9
2.2. Gayrimenkul Piyasası	21
2.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Sektördeki Yerimiz.....	24
2.4. Mevzuat Değişiklikleri	24
3. Faaliyetler	26
3.1. 01.06.2014-30.09.2014 Dönemi Faaliyetleri	26
3.2. Esas Sözleşme Değişiklikleri.....	31
3.3. Paylarımızın Performansına İlişkin Bilgiler	37
3.4. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	38
3.5. Risklere İlişkin Değerlendirmeler	40
4. Projelerimiz.....	43
4.1. Tamamlanan Projeler	43
34 Portall	43
İş İstanbul 34.....	44
Bayrampaşa Metro Gross Market.....	44
Bulvar 216	45
Ela Quality Resort.....	46

4.2. Devam Eden Projeler	47
Hayattepe Projesi	47
4.3. Gelecek Projeler.....	48
Balmumcu Projesi.....	48
Sahil Yolu Projesi.....	48
İzmir Alsancak Projesi (EPP A.Ş. – Hasılat Paylaşım).....	50
Mahmutbey Projesi.....	51
Göktürk Projesi	51
Didim Projesi	52
Demre Projesi	52
5. Portföyümüz ve Değerleme Raporları	53
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	71
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	72

1. Genel Bilgiler

1.1. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2014-30.06.2014 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

1.2. 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. (Özak GYO,Şirket) 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirkettir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Özak GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira

gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Özak GYO, sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

1.3. 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.

1.4. Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 30/09/2014 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	85.411.658	54,40
Ürfi AKBALIK	49.277.774	31,39
Özak Tekstil Konf. San.ve Tic.A.Ş.	14.850.198	9,46
Diğer	7.460.370	4,75
Toplam	157.000.000	100,00

Sermayeyi temsil eden paylardan 39.250.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir.

1.5. İmtiyazlı Paylar

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 157.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.000.000 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 156.000.000 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adedi 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. Esas Sözleşme'nin 9.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

1.6. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 20/05/2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir. 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	20.05.2014	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.05.2014	1 yıl	
Kemal SOĞUKÇEŞME	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	
Tamer EYERCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	
Prof.Dr. D.Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	Bağımsız Üye
Şerif EREN	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	Bağımsız Üye

1.7. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden; Kurumsal Yönetim Komitesi ise dört üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri olup, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi de yer almaktadır.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin (www.ozakgyo.com) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

➤ **Denetimden Sorumlu Komite**

Şerif EREN	Komite Başkanı (Bağımsız Üye)
Prof.Dr. D.Ali ALP	Komite Üyesi (Bağımsız Üye)

➤ **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Prof.Dr. D.Ali ALP	Komite Başkanı (Bağımsız Üye)
Şerif EREN	Komite Üyesi (Bağımsız Üye)
Ayşegül KAYA	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Direktörü)
Hilal YILDIZ ÇELİK	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

➤ **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Prof.Dr. D.Ali ALP	Komite Başkanı (Bağımsız Üye)
Tamer EYERCİ	Komite Üyesi (İcracı Olmayan Üye)

1.8. Üst Düzey Yöneticiler

Genel Müdür	: M. Fatih KERESTECİ
Genel Müdür Yardımcısı, İmar, Mevzuat ve Proje Koordinasyon	: Özgür ÇOBAN
Yatırımcı İlişkileri Direktörü	: Ayşegül KAYA
Gayrimenkul Değerleme Müdürü	: Nadi NAZMANOĞLU
Mali İşler Müdürü	: Z.Yeşim ÇELİK

1.9. Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz'in Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 25.04.2014 tarih ve

2014-18 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 20.05.2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kâr Dağıtım Politikası :

"Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımı yapmaktadır.

Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içinde yapılması amaçlanmaktadır. Ancak nihai kâr dağıtım tarihine, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul karar vermektedir.

Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtım kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir."

1.10.Bağlı Ortaklıklarımız

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) uyarınca,

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeciler 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,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.09.2014 tarihi itibarıyla paylarına sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız aşağıdaki gibidir:

- Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
- Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

➤ **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1, Mad.: 28 (d) bendi GYO'ların, "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere," iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin malik olduğu Ela Quality Resort Oteli, şirketin finansal tablo aktifinin %75'ini oluşturmaktadır. Bu nedenle, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. iştirak konumunda olup, anılan tebliğin 28. maddesi ve 24. maddesine uygun olarak yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

Özak GYO A.Ş., 2014 yılı Ocak ayında Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarından sermayesinin %32'lik kısmını Aytur Turizm A.Ş.'den; %5,68'lik kısmını Ahmet Akbalık'tan ve %1,94'lük kısmını Ürfi Akbalık'tan satın almıştır. Satın almalarla birlikte Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. sermayesindeki 31.12.2013 tarihinde %57 olan pay oranımız, %96,63'e yükselmiştir.

Şirket Merkezi	: Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	: Turizm Yatırımları
Özak GYO Hissesi	: %96,63 *
Sermayesi	: 75.000.000 TL

**Rapor tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarının tamamına sahip olmuştur.*

➤ **Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin Madde 28 (a) bendi GYO'ların, "İşletmeciler şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 27.maddesinde İşletmeciler Şirket şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeciler 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 İşletmeciler 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

➤ **Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin 28. maddesinin (d) bendinde "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere", iştirak edebileceği belirtilmektedir. Arstate Tur.Paz.ve Tic.A.Ş.'nin sahip olduğu gayrimenkuller finansal tablo aktif toplamının %75'ini oluşturmaktadır.

Özak GYO A.Ş., Özak Tekstil A.Ş. 'ye ait olan 5.916.635 adet ARSTATE A.Ş. 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., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı : Gayrimenkul
Özak GYO : %100
Sermayesi : 10.796.780 TL

2. Faaliyet Dönemi ile İlgili Gelişmeler

2.1. Ekonomideki Gelişmeler

➤ Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

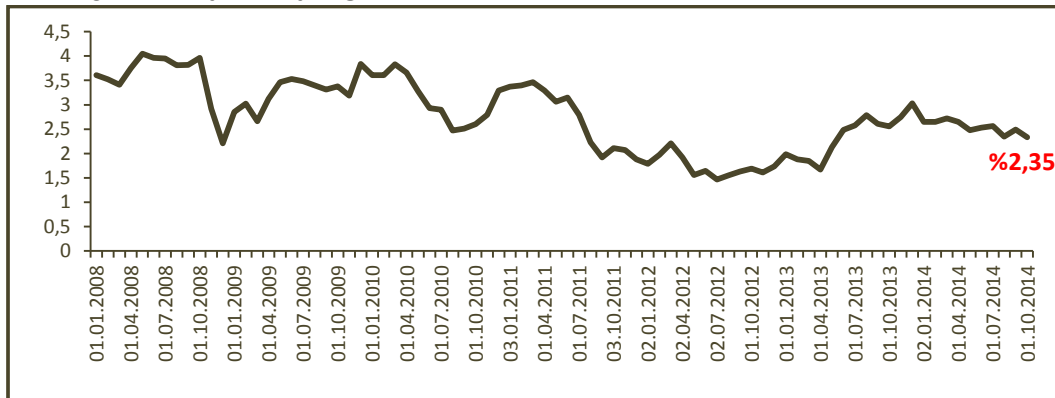
Küresel Para Politikaları ve Faiz

Geçtiğimiz dönemde, **ABD** para politikasında FED sürdürdüğü normalizasyon sürecine paralel olarak Ekim 28-29 FOMC toplantısında varlık alımlarını sonlandırılacağı kararını açıkladı. İşsizlik oranının hızla gerilemesinden sonra, Fed'in politika faizinde de artırımına gideceği yönünde bir sinyal verebileceği beklentisine bağlı olarak uzun dönemli faizler artış eğilimine girmiştir.

Japonya Merkez Bankası (BOJ) para politikasını genişleterek piyasaları şaşırttı. BOJ, para tabanını 60 trilyon Yen'den 70 trilyon Yen'e çıkarma hedefini, 80 trilyon Yen'e yükseltti. Kararların ardından Yen'de sert kayıplar gerçekleşti ve USDJPY paritesi 6 yılın en yüksek seviyesine tırmandı. Dolar endeksinde de yükselişler hız kazanırken, artan risk iştahının da etkisi ile Altın 4 yılın en düşük seviyesini gördü. Küresel borsalarda ise sert yükselişler izlenmiştir.

Asya'da Tokyo borsası güçlü dolara karşı 113 seviyesini aşan USDJPY ile yükselişini sürdürürken ABD'de 10 yıllık tahvil faizi %2.30'lar seviyesini korudu. 10 yıllık faizler %2.50-2.80 bandını kırmadıkça gelişmekte olan piyasaları tedirgin eden bir unsur olmamakla beraber 2 yıllık ABD faizlerinin %0.50'lerdeki kritik seviyeye yaklaşması ve uzun vadeli trend direncini aşan dolar endeksi negatif algıyı destekleyecek faktörler olarak sıralanmaktadır.

ABD 10-Yıllık Tahvil Faizleri



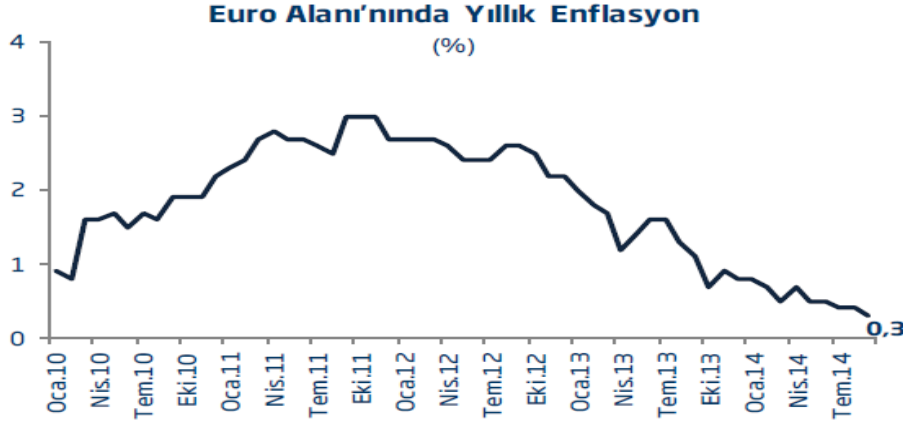
Fed'in normalizasyona start verdiği bu süreçte sıfır faiz politikasının 6 ila 8 ay daha devam edecek olması ve ECB ile BoJ tarafından gelen parasal genişleme kararları pozitif bir görünüm yaratsa da para ve swap piyasalarındaki kutuplaşma yılın son bölümünde türbülanslı bir atmosfer yaratabilir.

İlk politika faiz artırımı beklentisi 2015'in ilk çeyreği ile 3. çeyreği arasında değişiyor. 2015 sonu için Fed'in politika faizi beklentisi %1.35, piyasaların beklentisi ise %0.55 olarak devam ediyor. Mevcut fark, ilk faiz artırımı netleşene kadar oynak bir dönem olabileceğine işaret ediyor. Diğer bir deyişle, döviz piyasalarının ve özellikle gelişmekte olan ülke piyasa faizlerinin ve ABD'den gelecek enflasyon ve diğer makro verilere hassasiyeti artacak. Fed'in ilk faiz artışı gerçekleştiğinde kur ve faizlerde meydana gelecek hareketler ve uluslararası sermaye akımlarının yönü özellikle gelişmekte olan ülke para politikaları açısından belirleyici olacaktır.

Yıllık Değişim (%)	Tahminler 2014	2015	2016
ABD Reel Büyüme	2,40	3,10	2,80
ABD TÜFE	1,70	1,70	2,30
ABD Çekirdek Enflasyon	1,70	1,70	2,20
FED Politika Faizi	0,25	1,00	2,00
ABD 10-Yıllık Tahvil	2,50	3,25	3,50

Kaynak:Bloomberg

Euro Bölgesi'nde ECB Eylül'de sürpriz bir şekilde faiz indirimleri ve varlık alımlarından oluşan yeni bir genişlemeci paket açıklarken, referans faizlerde 10'ar baz puanlık indirimlere gitti. Politika faizini %0.05'e, gecelik borç verme faizini de %0.30'a çekerken, bankaların merkez bankası nezdinde tuttıkları mevduatlara ilişkin faizi de %-0.10'den %-0.20'ye düşürdü.

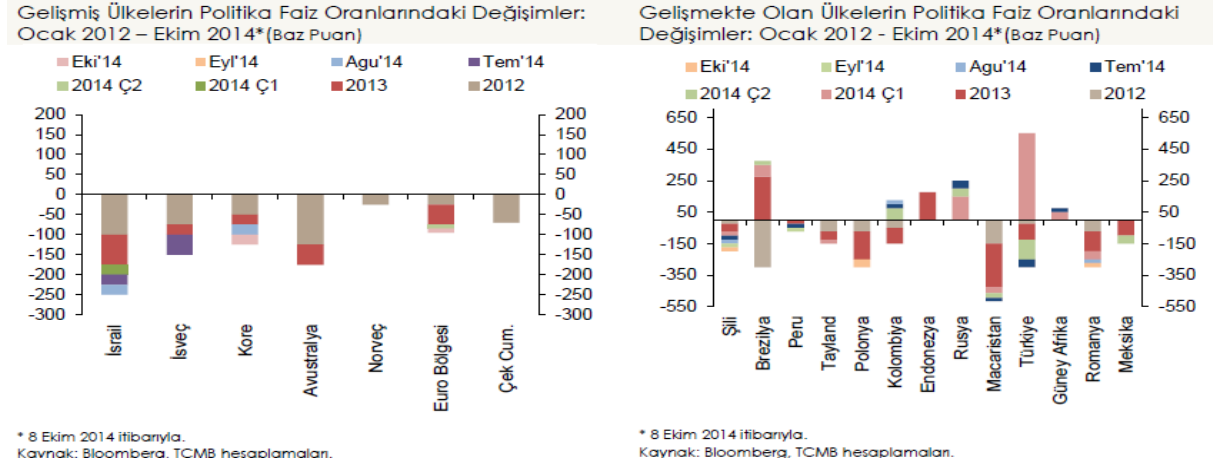


Ayrıca Merkez Bankası, varlığa dayalı menkul kıymet ve ipotekli tahvillere yönelik bir varlık alım programı başlatacağını açıklarken, dayanak olarak ekonomik aktivite ve deflasyon kaygılarının belirginleştiğini ve kararların bu çerçevede değerlendirilmesi gerektiğini vurguladı.

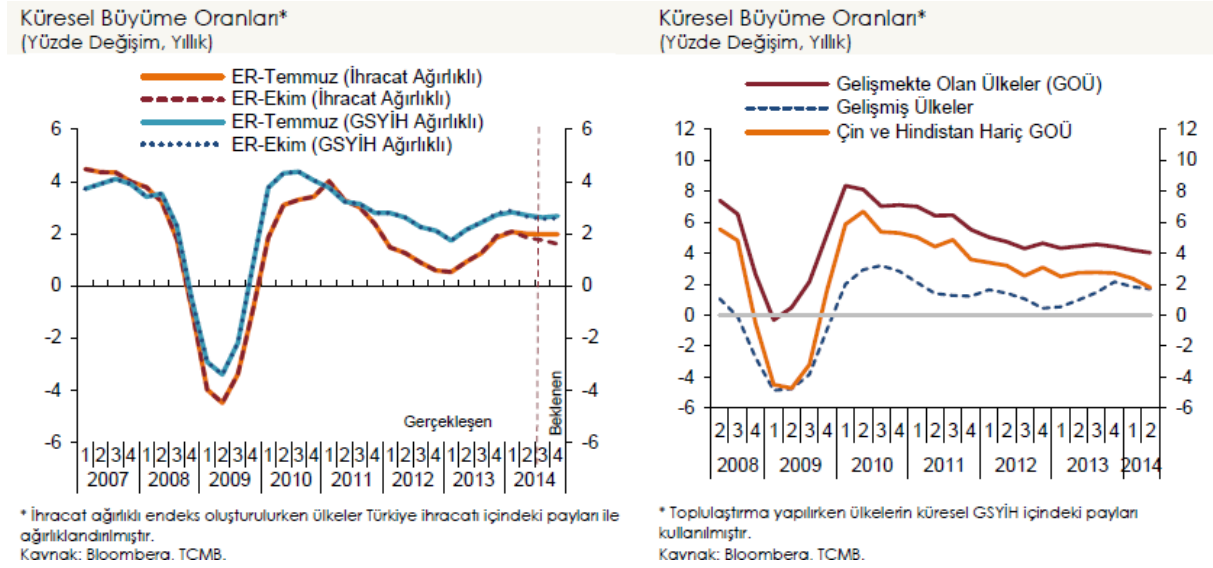
Avrupa Merkez Bankası ekonomiye ilişkin tahminlerinde 2014 büyüme beklentisini %1.0'den %0.9'a revize ederken, 2015 büyüme beklentisini de %1.7'den %1.6'ya düşürdü. 2014 enflasyon tahminini ise %0.7'den %0.6'ya revize ederken, 2015 ve 2016 enflasyon tahminlerini sırasıyla %1.1 ve %1.4 olarak korudu.

Fed'nin öngörülenden daha erken ve hızlı faiz artırımına başlayabileceği yönündeki değerlendirmeler küresel piyasalarda oynaklığa neden olurken, **gelişmekte olan ülkelere** yönelik sermaye akımlarını da olumsuz yönde etkilemektedir. Bu gelişmeye ek olarak yatırımcıların daha az riskli yatırım araçlarına yönelmesi Dolar'ın

uluslararası piyasalarda güçlenmesine neden olmakta ve gelişmekte olan ülkelerin yerel para birimlerinin Dolar karşısında değer kaybetmesine yol açmaktadır.



Küresel Büyüme



ABD'de 2. çeyrek büyümesi %4.2'ye revize edilirken, %3.9 olan piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşti. Büyümeye yapılan yukarı yönlü revizyonda yatırım harcamaları ile net dış talep tarafında yapılan pozitif güncellemeler etkili oldu. Yatırım harcamalarındaki artış %5.5'ten %8.4'e revize edilirken, büyümeye katkısı 0.7 puandan 1.3 puana yükseltildi. Net dış talebin negatif katkısı ise 0.6 puandan 0.4 puana revize edildi. Bunların dışında tüketim (%2.5) ve kamu (%1.4) harcamalarına önemli bir revizyon yapılmazken, katkılar da sırasıyla 1.7 puan ve 0.3 puan ile yatay kaldı.

Küresel ekonominin büyüme hızında yılın ilk çeyreğinde gözlenen yavaşlama eğilimi, ikinci çeyrekte de devam etti. Söz konusu dönemde Çin'de açıklanan İmalat PMI Ekim'de son beş ayın altında kalırken, Euro-bölgesi PMI verilerinin ise aşağı yönde revize edildiğini gördük.

Buna paralel, gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yılın ikinci çeyreğinde ilk çeyreğe kıyasla yavaşladı. Küresel büyümenin yavaşlamasında Euro Bölgesi büyümesinin çeyreklik bazda sıfır olarak gerçekleşmesi önemli bir rol oynarken, benzer şekilde, **Japonya ve Brezilya** ekonomilerinde yaşanan resesyon da anılan dönemde küresel büyüme hızını aşağı çeken faktör oldu.

Buna karşılık ABD ISM İmalat, Ekim'de %5 gibi sürpriz oranda yükselerek güçlü büyüme bölgesinde kaldı. 3.Ç itibarıyla %3.5 oranında büyüdüğü görülen ABD ekonomisinde istihdamdan da iyi haberler beklenirken, dikkat çekici bir gelişme ise küresel kriz sonrası dönemde ilk defa **Çin ve Hindistan** hariç gelişmekte olan ülkelerin büyümesinin gelişmiş ülkeler büyümesi seviyesine getirilmesi olmuştur.

Ekim ayı Consensus Forecasts tahminlerinde, 2014 yıl sonuna ilişkin büyüme rakamlarının önceki çeyrek döneme göre, ABD ve İngiltere için yukarı yönlü, Euro Bölgesi ve Japonya için ise aşağı yönlü güncellendiği görülmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin büyüme tahminleri ise, Hindistan için yukarı yönlü, başta Brezilya olmak üzere Latin Amerika ülkeleri için ise aşağı yönlü olarak güncellenmiştir.

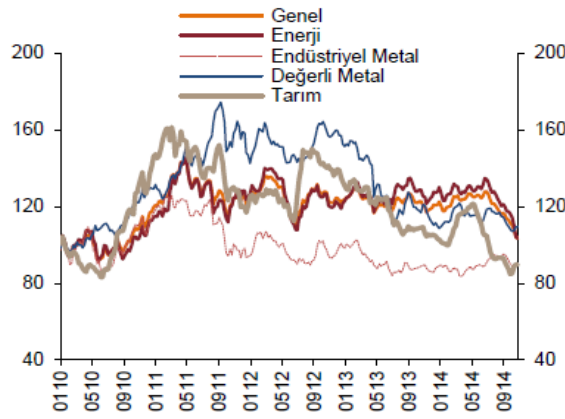
2014 ve 2015 Yıl Sonuna İlişkin Büyüme Tahminleri				
(Yıllık Ortalama % Değişim)				
	Temmuz		Ekim	
	2014	2015	2014	2015
Dünya	2,6	3,2	2,7	3,2
<i>Gelişmiş Ülkeler</i>				
ABD	1,6	3,0	2,2	3,1
Euro Bölgesi	1,1	1,6	0,8	1,2
Almanya	2,0	2,0	1,4	1,5
Fransa	0,7	1,2	0,4	0,8
İtalya	0,3	1,1	-0,3	0,5
İspanya	1,1	1,7	1,3	1,9
Japonya	1,5	1,3	1,1	1,2
İngiltere	3,0	2,6	3,1	2,6
<i>Gelişmekte Olan Ülkeler</i>				
Asya Pasifik*	6,0	6,1	6,0	6,1
Çin	7,3	7,2	7,3	7,1
Hindistan	5,4	6,2	5,6	6,3
Latin Amerika	1,7	2,6	1,2	2,2
Brezilya	1,1	1,5	0,3	1,0
Doğu Avrupa	1,5	2,5	1,5	2,2

*Japonya hariç tahminleri göstermektedir.

Kaynak: Consensus Forecasts, TCMB

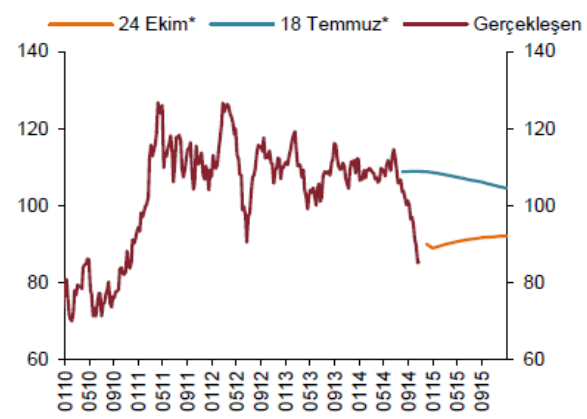
Petrol Fiyatları ve Küresel Enflasyon

S&P Goldman Sachs Emtia Fiyatları Endeksleri*



*Ocak 2010 ortalaması 100 olarak alınmıştır.
Kaynak: Bloomberg.

Ham Petrol (Brent) Fiyatları* (ABD Doları/Varil)

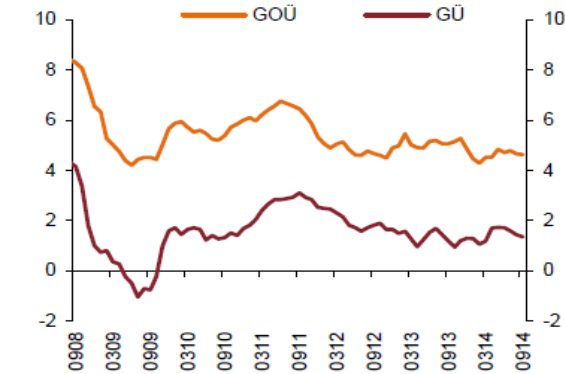


* 1-18 Temmuz ve 1-24 Ekim tarihleri arasında vadeli sözleşmelerde oluşan fiyatların basit ortalamalarıdır.
Kaynak: Bloomberg.

2014 yılının üçüncü çeyreğinde emtia fiyatları genel endeksi bir önceki çeyrek sonuna göre % 12,8 oranında düşüş kaydetti. Tarım fiyatları % 16,4 oranındaki azalışla son dört yılın en düşük seviyesine gerilerken, enerji fiyatları da % 13,9 oranında daralarak genel endekste düşüşün temel belirleyicileri oldu.

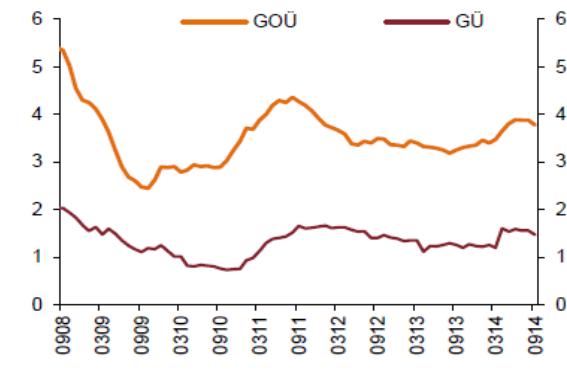
Enerji fiyatlarındaki arz ve talep dengesine bakıldığında, Asya'ya yapılan ihracat fiyatlarını artıran Suudi Arabistan'ın, kaya gazıyla rekabet etmek için ABD'ye yapılan petrol ihracatında uyguladığı fiyat indirimi, Avrupa ve Çin'den gelen yavaş büyüme sinyallerine rağmen OPEC'in petrol üretiminde herhangi bir kısıntıya gitmemesi ile Brent petrol Ekim 2010'dan bu yana en düşük fiyat düzeyi olan 82 dolar seviyesine gerilediği görüldü.

Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkeler
Tüketici Fiyat Enflasyonu
(Yıllık, Yüzde)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkeler
Çekirdek Tüketici Fiyat Enflasyonu
(Yıllık, Yüzde)



Kaynak: Bloomberg, Datastream, TCMB.

Emtia fiyatlarındaki söz konusu görünüm, yılın üçüncü çeyreğinde, gerek gelişmiş ve gerekse gelişmekte olan ülke enflasyon oranlarını sınırlamıştır. Bu dönemde gelişmiş ülkeler tüketici fiyat enflasyonunda düşüş görülürken, çekirdek enflasyonda belirgin bir değişim meydana gelmemiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise genel ve çekirdek enflasyon oranları düşüş göstermiştir.

Önümüzdeki döneme bakıldığında, ABD ve Euro Bölgesi ile Asya Pasifik Bölgesi için 2014 ve 2015 yıl sonlarına ilişkin enflasyon tahminlerinin aşağı yönlü, Latin Amerika ve Doğu Avrupa ülkeleri için ise yukarı yönlü güncellendiği görülmektedir.

Emtia piyasalarında gözlenen arz fazlasının küresel enflasyon üzerinde aşağı yönlü etki yapması beklenirken, finansal risklere dayalı olarak döviz kurlarında görülebilecek oynaklıkların gelişmekte olan ülkelere maliyet yönlü enflasyon riskleri oluşturabileceği ve talep koşullarının önümüzdeki dönem küresel enflasyon görünümü üzerinde etkili olabileceği düşünülmektedir.

2014 ve 2015 Yıl Sonuna İlişkin Enflasyon Tahminleri (Yıllık Ortalama % Değişim)

	Temmuz		Ekim	
	2014	2015	2014	2015
Dünya	3,2	3,1	3,2	3,1
<i>Gelişmiş Ülkeler</i>				
ABD	2,0	2,1	1,8	1,8
Euro Bölgesi	0,7	1,2	0,5	1,0
Almanya	1,1	1,8	1,0	1,6
Fransa	0,7	1,1	0,6	1,0
İtalya	0,5	0,9	0,2	0,6
İspanya	0,2	0,8	0,0	0,7
Yunanistan	-1,0	-0,1	-1,0	0,0
İngiltere	1,7	2,0	1,7	1,9
Japonya	2,7	1,8	2,8	1,8
<i>Gelişmekte Olan Ülkeler</i>				
Asya Pasifik*	3,3	3,5	3,1	3,3
Çin	2,4	2,9	2,3	2,7
Hindistan	8,0	6,9	7,7	6,8
Latin Amerika	11,4	10,4	12,0	11,7
Brezilya	6,4	6,0	6,4	6,3
Doğu Avrupa	5,4	4,9	6,0	5,3

*Japonya hariç tahminleri göstermektedir.

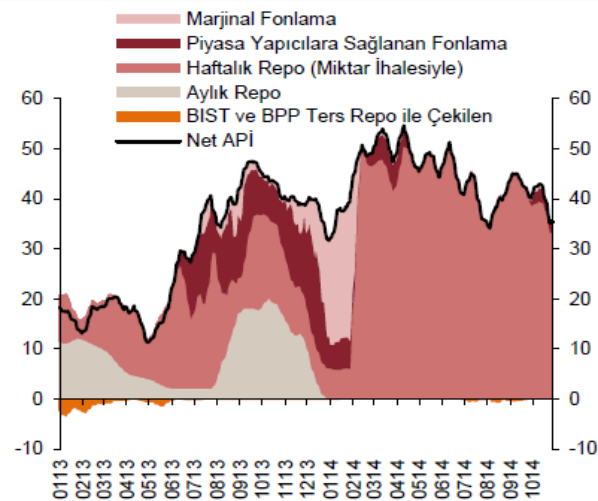
Kaynak: Consensus Forecasts & TCMB

➤ Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

TCMB Para Politikası

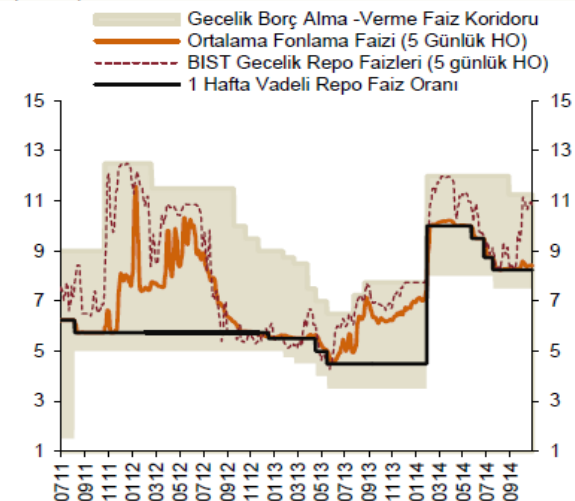
Merkez Bankası Ekim ayı PPK toplantısında, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %8.25, marjinal fonlama oranını %11.25, açık piyasa işlemleri çerçevesinde piyasa yapıcısı bankalara repo işlemleri yoluyla tanınan borçlanma imkanı faiz oranını %10.75, borçlanma faiz oranını ise %7.5 seviyesinde sabit tutma kararı aldığını açıkladı.

TCMB Fonlaması*
(2 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)



*Marjinal Fonlama, gecelik vadede faiz koridorunun üst bandından sağlanan fonlamadır.
Kaynak: BIST, TCMB.

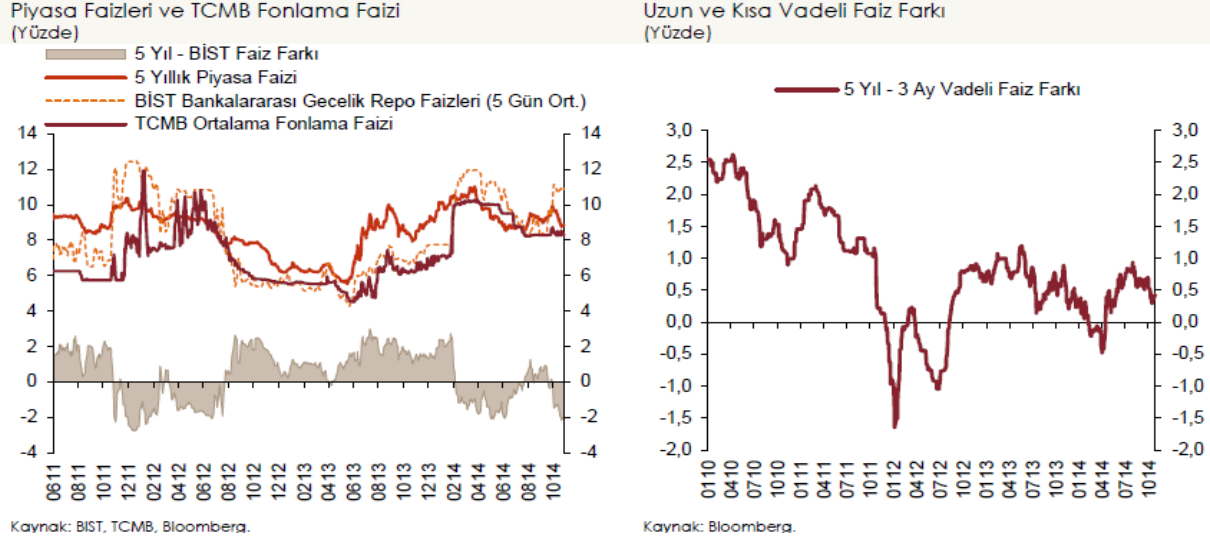
TCMB Faizleri ve BIST Bankalararası Gecelik Repo Faizleri (Yüzde)



Kaynak: BIST, TCMB.

Böylelikle Banka, ölçülü faiz indirimlerine gitmiş olmakla beraber, bu çeyrekte de getiri eğrisini yataya yakın tutmak suretiyle para politikasındaki sıkı duruşunu sürdürdü.

5 yıllık piyasa faizleriyle Bankalararası Gecelik Repo Faizleri arasındaki fark Ekim ayı itibarıyla negatif değerlerde seyrederken, parasal sıkılaştırmanın etkisiyle kısa vadeli faizlerde belirgin bir artış gözlemlendi. Getiri eğrisinin yataya yakın konumu devam ederken, uzun ve kısa vadeli faizler arasındaki fark tarihsel seviyelerinin altında seyretmeye devam etti.



Merkez Bankası (TCMB) dengeli büyüme ve yurtiçi tasarrufları güçlendirmek amacıyla dört yıl aranın ardından bankaların TCMB'de tuttukları TL zorunlu karşılıklara yeniden faiz ödeme kararı alırken, uygulanacak telafi faizinin bankalara ilave bir gelir sağlaması ancak 2015 kârları üzerinde %1-3 arasında değişen sınırlı artışa neden olması bekleniyor. Bu nedenle bankalara etkisinin çok sınırlı olacağı düşünülüyor.

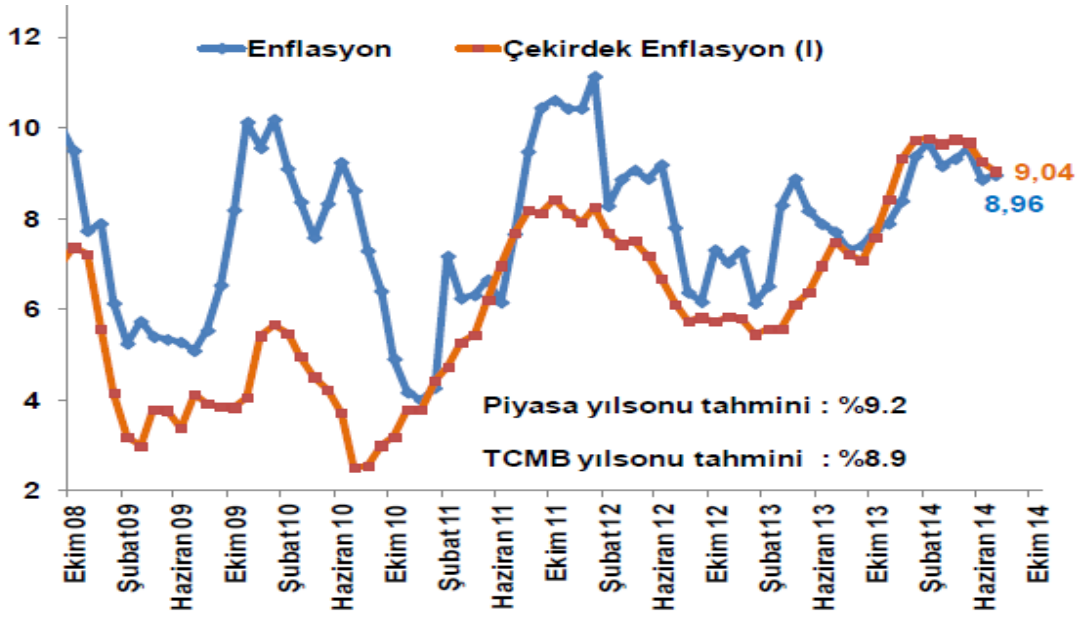
Merkez Bankası'ndan yapılan açıklamada, "Zorunlu karşılıkların Türk lirası cinsinden tesis edilen kısmına faiz ödemesi 2014 yılının Kasım ve Aralık ayında izleyen ayların ilk iş günlerinde, 2015 yılından itibaren üç ayda bir Mart, Haziran, Eylül, Aralık ayları sonunu izleyen ilk iş gününde yapılacaktır" denildi.

Açıklamaya göre, zorunlu karşılığa tabi kuruluşların 2014 yılı Kasım ve Aralık aylarındaki lira cinsinden zorunlu karşılıklara yapılacak faiz ödemesi, Merkez Bankası'nın ağırlıklı ortalama fonlama maliyetinin 700 baz puan eksiği oranında olacak.

Enflasyon

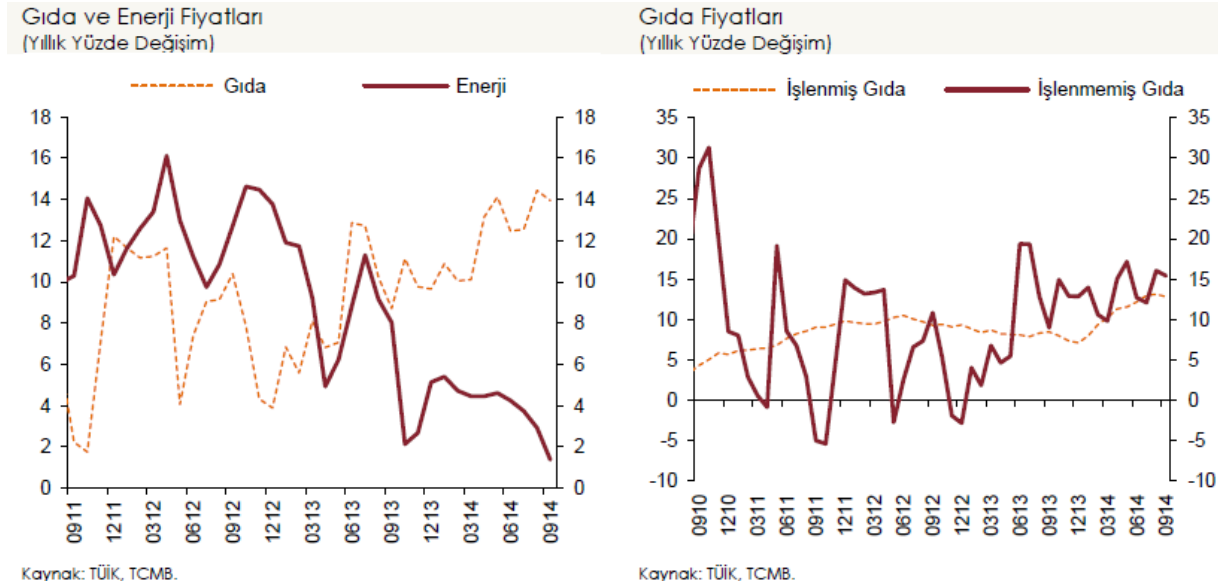
Para politikasının temel belirleyici unsuru artık enflasyon gelişmeleri oluyor. Hem mevcut dönemdeki enflasyon gerçekleşmeleri hem de önümüzdeki dönemler için beklentilerin yüksek seyri Merkez Bankası'nın sıkı para politikasını devam ettirmesini gerekli kılıyor. Diğer taraftan gerileyen petrol fiyatları, enflasyon görünümü açısından olumlu olsa da manşet enflasyondaki yüksek seyrin yılın son çeyreğinde de devam etmesi, ancak 2015 yılının ilk çeyreğinden itibaren düşüş trendine girmesi bekleniyor.

Ekim ayında %1.84 artış göstermesi beklenen TÜFE, aylık bazda beklentilerin üzerinde %1.90 artış gösterdi. Geçen yılın Ekim ayında aylık TÜFE artışının %1.80 olmasının getirdiği baz etkisiyle yıllık enflasyon, %8.86'dan %8.96 seviyesine yükseldi.



Ekim ayında enflasyonun beklentilerin üzerinde açıklanmasında, yeni sezon kış ürünlerinin raflarda yerini almasına bağlı giyim ve ayakkabı grubundaki artış etkili oldu. Giyim ve ayakkabı grubunun %9.95'lük artışla, Ekim ayı enflasyonunu 70 bp yukarıya ittiği görülüyor.

Ayrıca gıda fiyatlarının 63 bp, konut grubunun ise enerji zamlarının ardından 47 bp'lık katkıyla enflasyonda yükselişe neden olan diğer gruplar olarak öne çıkıyor.



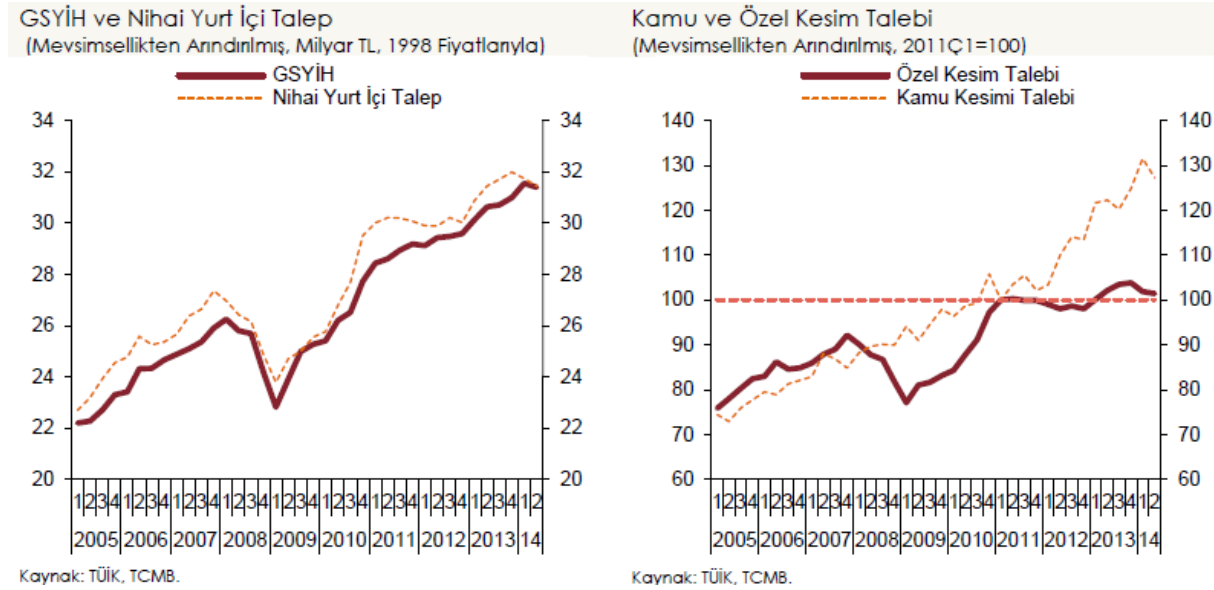
Yıllık ÜFE'de ise Ekim ayında enerji maliyetlerinin artmasına bağlı aylık bazda %0.92 artış gösterirken, yıllık enflasyon %10.1 düzeyinde gerçekleşti.

Çekirdek enflasyon göstergelerine yıllık olarak baktığımızda kurdaki geçişkenliğin göreceli olarak azalmasına bağlı olarak özel kapsamlı TÜFE göstergelerinin düşüş eğilimini sürdürdükleri görülüyor. H endeksi yıllık bazda %9.95'den %9.83'e, H endeksinden farklı olarak enerji ve gıda fiyatlarındaki değişimi de dışlayan ve TCMB'nin para politikası yönetiminde dikkate aldığı I endeksi yıllık bazda %9.25'den %9.04 seviyesine geriledi.

	Aylık (%)		Yıllık (%)	
	Ekim'14	Ekim'13	Ekim'14	Eylül'14
TÜFE	1,90	1,80	8,96	8,86
Gıda ve alkolsüz İçecekler	2,65	3,91	12,56	13,95
Alkollü İçecekler	0,00	-0,73	4,14	3,38
Giyim ve Ayakkabı	9,95	9,56	8,83	8,44
Konut	2,94	0,36	7,89	5,18
Ev eşyaları	0,20	1,58	7,77	9,25
Sağlık	0,70	0,20	9,91	9,37
Ulaştırma	-0,18	0,34	6,88	7,44
Haberleşme	-0,10	0,00	1,30	1,40
Eğlence ve kültür	0,03	0,62	8,00	8,64
Eğitim	0,52	0,28	8,05	7,79
Lokanta ve oteller	0,86	0,94	14,34	14,43
Diğer mal ve hizmetler	0,74	-0,41	9,14	7,89
Çekirdek TÜFE, I Endeksi	1,57	1,78	9,04	9,25
Yİ-ÜFE	0,92	0,69	10,10	9,84

TCMB Ekim Enflasyon Raporu'nda 2014 yıl sonu enflasyon tahminini %8.9'a (önceki tahmin %7.6), 2015 yıl sonu enflasyon tahmini %6.1 düzeyine yükseltti. Gıda fiyatları varsayımı ise %9.0'dan %12.5 seviyesine yükseltilirken ortalama petrol fiyatı varsayımı 108 \$'dan 102\$ düzeyine çekildi. Ekim ayında devreye giren enerji zamları (%9) ve enflasyon beklentilerindeki bozulmada TCMB'nin enflasyon tahminini yukarı yönlü revize etmesinde etkili oldu. Ayrıca TCMB, orta vadede enflasyonun %5 düzeyinde istikrar kazanacağı görüşünü tekrarladı.

Büyüme



Türkiye ekonomisi 2014 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 ile beklentilerin altında bir büyüme kaydetti. Öte yandan, daha önce %4,3 olarak açıklanan 2014 yılı ilk çeyrek GSYH artışı %4,7'ye ve %4 olarak açıklanan 2013 yılı büyüme oranı da %4,1'e revize edildi. 2014 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre büyüme oranı %3,3 düzeyinde gerçekleşti.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4 artarken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH'nin ise ikinci çeyrekte birinci çeyreğe göre %0,5 oranında düşüş kaydederek, 2012 yılının ilk çeyreğinden bu yana ilk defa daraldı.

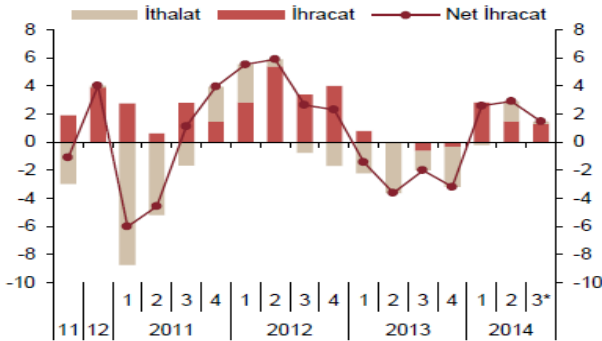
Harcamalar yöntemiyle hesaplanan GSYH içinde 2014 yılının ikinci çeyreği itibarıyla %64,6 ile en yüksek paya sahip olan **özel tüketim harcamalarının** ilk çeyrek büyümesine katkısı 2,2 puan düzeyindeyken, bu dönemde

büyümeye yalnızca 0,3 puan katkı yaptı. Yerel seçimler öncesinde hızlı artış kaydeden **kamunun tüketim harcamaları**ndaki artış da ikinci çeyrekte yıllık bazda ivme kayberek, büyümeye katkısı 0,9 puandan 0,3 puana geriledi.

Toplam **yatırım harcamaları** yılın ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 oranında daralarak, 2012 yılının ikinci çeyreğinden bu yana kaydedilen en sert düşüşü yaşadı. Yatırım harcamalarının detaylarına bakıldığında, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre kamunun toplam yatırım harcamalarının %0,9, özel sektörün toplam yatırım harcamalarının %4,1 gerilediği görülmektedir.

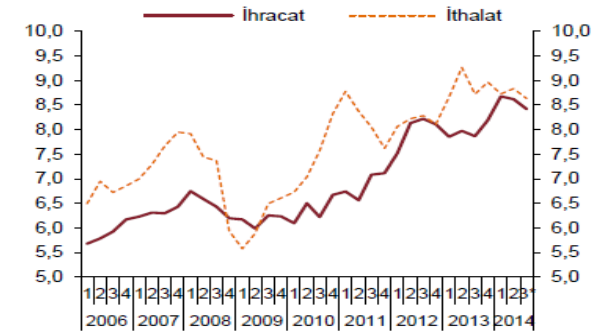
Yatırım harcamalarındaki gerilemeye karşılık **net ihracat** ikinci çeyrekte büyümeye 2,9 puan katkı sağladı. GSYH verilerine göre, ikinci çeyrekte **ihracat** bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,5 artarken, **ithalat** aynı dönemde yurt içi talebin baskı altında kalmasına bağlı olarak %4,6 geriledi.

Net İhracatın Yıllık Büyümeye Katkısı
(Yüzde Puan)

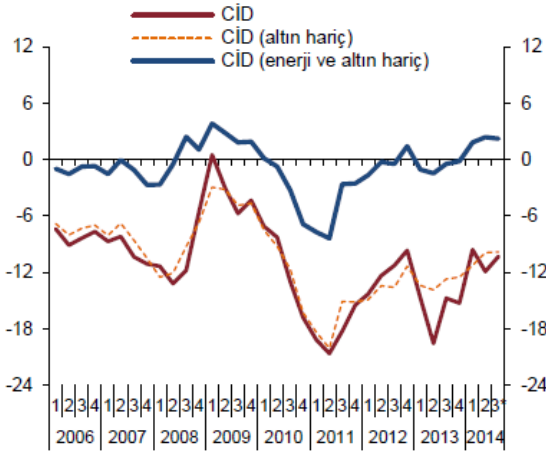


* Tahmin.
Kaynak: TÜİK, TCMB.

Mal ve Hizmet İhracat ve İthalatı
(Mevsimsellikten Arındırılmış, 1998 Sabit Fiyatlarıyla Milyar TL)

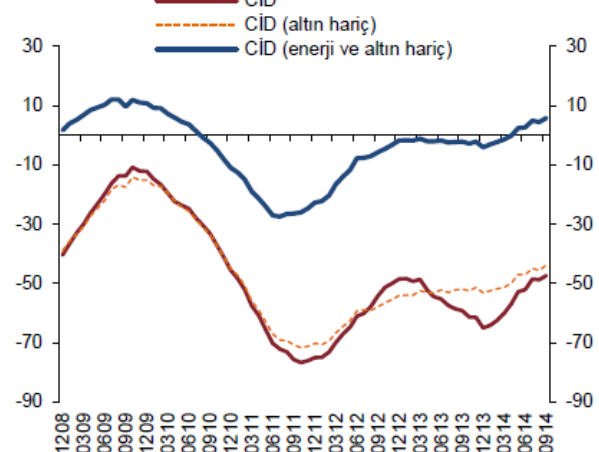


Cari İşlemler Dengesi (CİD)
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Milyar ABD Doları)



*Üçüncü çeyrek verisi Temmuz-Ağustos ayları gerçekleşmesi ile Eylül ayı tahmininden oluşmaktadır.
Kaynak: TÜİK, TCMB.

Cari İşlemler Dengesi (CİD)
(12-Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



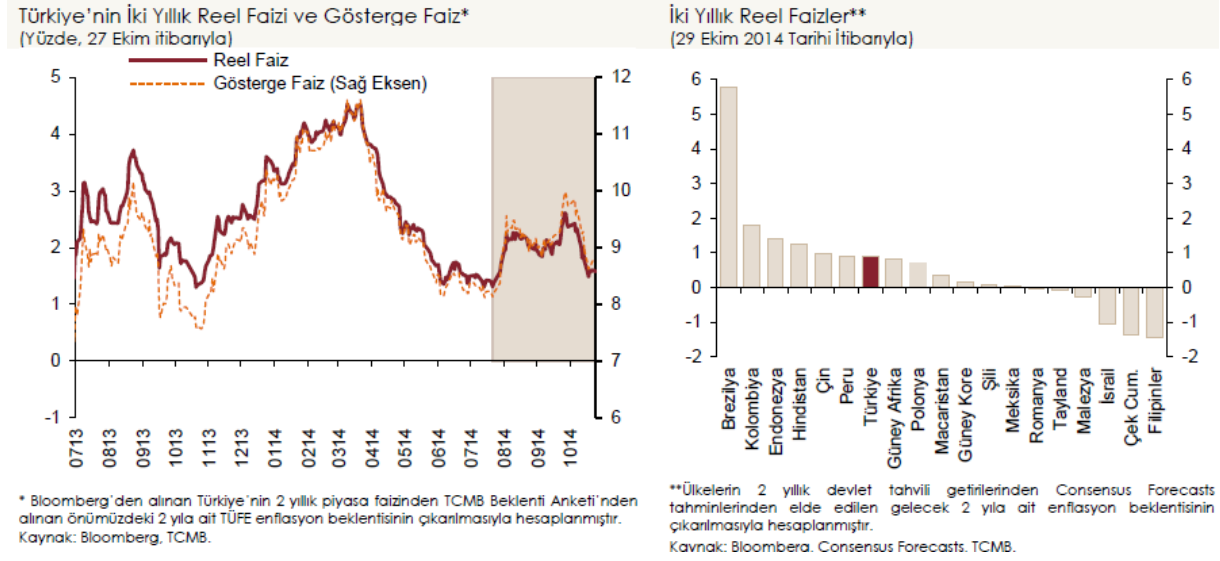
Ağustos ayında **cari açık** 2,8 milyar USD ile 3,2 milyar USD olan piyasa beklentisinin altında gerçekleşti. Yılın ilk sekiz ayında 29,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşen cari açık bir önceki yılın aynı dönemine göre artan ihracata ve azalan ithalata bağlı olarak %35,4 oranında daraldı.

Yurt dışı yerleşiklerin yurt içinde yaptıkları **doğrudan yatırımlar** yılın ilk sekiz ayında yıllık bazda %9,8 oranında artarak 8,6 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Bu tutarın %34'ünü oluşturan **gayrimenkul yatırımlarındaki** artış ise %65 oldu. Yurt içine doğrudan yatırım girişlerinin sektörlere göre dağılımına bakıldığında da imalat sanayinin %35, bankacılık sektörünün %16 oranında paya sahip olduğu görülmektedir. Diğer taraftan, özellikle Ağustos ayında ham petrol ve doğalgaz çıkarımına ilişkin yapılan yurt dışındaki doğrudan yatırımlar yükselerek yılın ilk sekiz ayında 4 milyar USD'ye ulaşmış ve cari açığı genişletici yönde etkilemiştir.

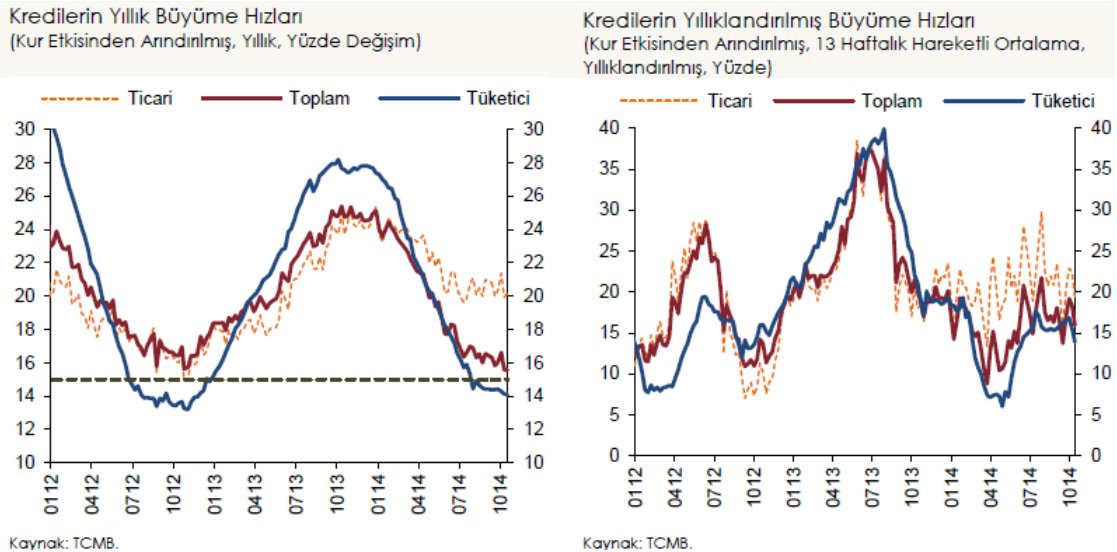
Net hata noksan kalemi altında 817 milyon USD artışla, yılın ilk sekiz ayında 9,1 milyar USD, son 12 aylık dönemde de 11,8 milyar USD tutarında sermaye girişinin gerçekleştiğini gösterdi. Söz konusu kalem cari açığın finansmanına pozitif bir katkıda bulundu.

Faizler, Kredi ve Mevduat Gelişmeleri

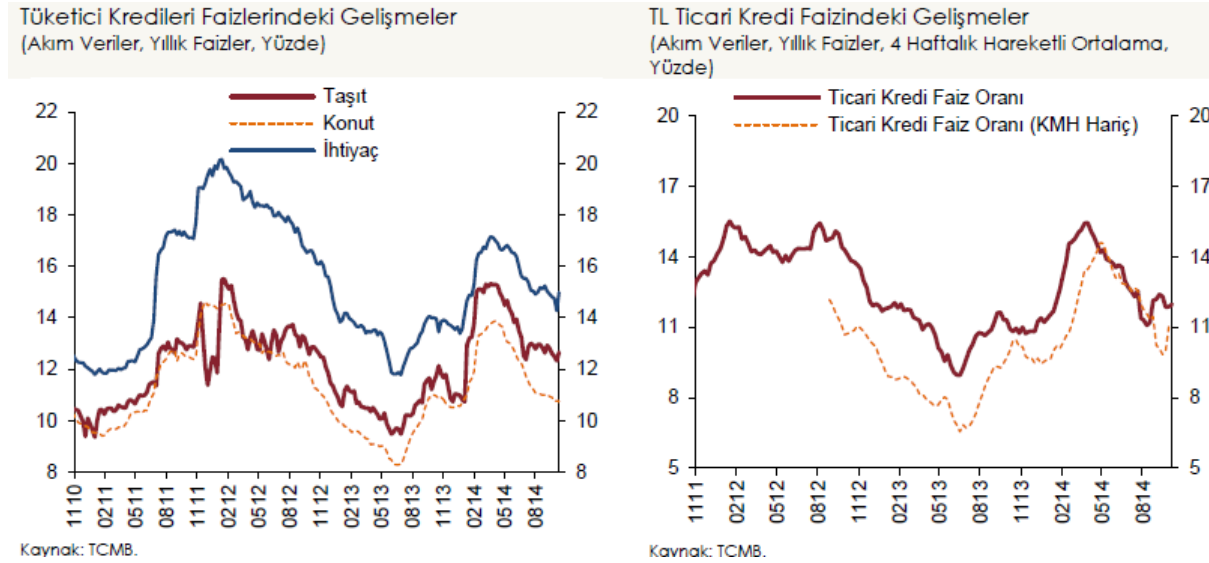
2014 yılı üçüncü çeyreğinde gelişmekte olan ülkelerin ülke risk primlerinde yaşanan artış ve sermaye akımlarındaki zayıf ve dalgalı seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke piyasa faizleri bir miktar yükselmiştir. Türkiye'nin jeopolitik risklerin yaşandığı bölgelere yakınlığı ve bu bölgedeki ülkelerle ticari ilişkileri bu dönemde Türkiye'nin piyasa faizlerinin diğer gelişmekte olan ülke faizlerine göre daha oynak bir seyir izlemesine sebep olmuştur.



Bankacılık **kredi hacmi** yıl sonuna göre %10,7 oranında genişleyerek 19 Eylül 2014 itibarıyla 1.179 milyar TL olmuştur. 2014 yılbaşından itibaren TCMB'nin uyguladığı sıkı para politikası ve BDDK'nın sene başında yürürlüğe koyduğu uygulamalar neticesinde yavaşlayan tüketici kredilerinin yıllık büyüme oranı, 2014 yılının üçüncü çeyreğinde ılımlı bir düşüş göstermiştir. Gerileme eğilimine giren kredi hacmindeki yıllık artış oranı 5 Eylül itibarıyla %18,1 seviyesine kadar inmiştir. 19 Eylül 2014 itibarıyla ise söz konusu artış bir miktar yükselerek %19,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, yıllık artış hızı YP kredilerin USD karşılığında %12,9 olurken, TP kredilerde %17 seviyesinde gerçekleşmiştir.

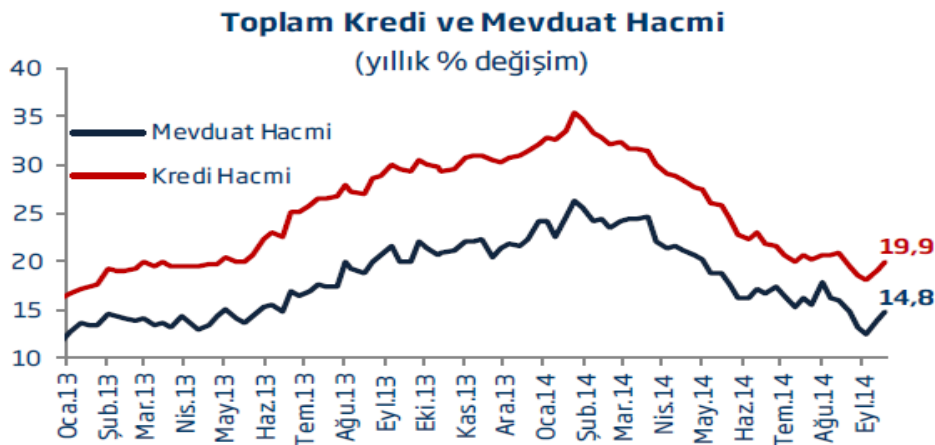


Son üç aylık dönemdeki kredi gelişmelerini yansıtan yıllıklandırılmış toplam kredi büyüme oranının, geçmiş yıllar ortalamasının altında seyretmesinde azalan yurt içi fonlama maliyetlerine bağlı olarak ılımlı düşüş gösteren **kredi faiz oranları** etkili olmuştur. Ancak, tüketici güvenindeki seyrin bir önceki çeyreğe göre düşük devam etmesi ve genel iktisadi görünüme dair algıda bir değişim olmaması kredi büyüme oranının yükselmesini engellemiştir.



Mayıs ayından başlayarak yıllıklandırılmış büyüme oranı yükselmeye başlayan tüketici kredileri, yılın üçüncü çeyreğinde de bu hareketini devam ettirmiştir. Mevsimselliğe rağmen ılımlı olarak yükselen **tüketici kredileri** büyüme oranı kademeli bir düşüş sergileyen tüketici kredisi faiz oranlarından kaynaklanmaktadır. Yukarı yönlü bu hareket faiz duyarlılığı yüksek olan **konut kredilerinde** belirgin bir şekilde gözlenmektedir. **İhtiyaç kredileri** ise geçmiş yıllar ortalamasına paralel bir seyir izlemektedir. Konut kredilerinin yıllık büyüme hızı çeyrek sonu itibarıyla % 17,5 oranında gerçekleşirken ihtiyaç kredilerinin yıllık büyüme hızı aynı dönem için % 18,3 oranı ile geçmiş yıllarının ortalamasının altında kalmıştır.

BDDK tarafından yayımlanan Haftalık Bülten verilerine göre 19 Eylül 2014 itibarıyla **toplam mevduat hacmi** yıl sonuna göre %5,9 oranında artarak 1.075 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevduat hacmi, 19 Eylül haftasında bir önceki yılın aynı dönemine göre de %14,8 oranında büyümüştür. Yıllık artış hızı dönem itibarıyla TP mevduat hacminde %9,2, YP mevduatın USD karşılığında %9,4 olmuştur.

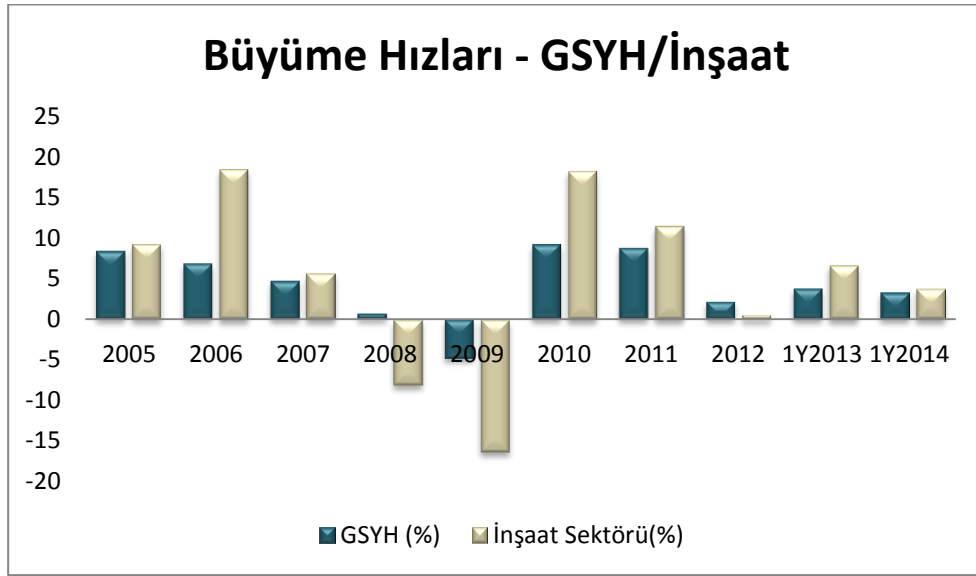


2.2. Gayrimenkul Piyasası

➤ Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye’de İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah düzeyinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik mevzuat düzenlemelerinden etkilenmektedir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde ortaya çıkan göreceli iyimser koşullar içinde Merkez Bankası Mayıs ayından itibaren başladığı faiz indirimlerine Ağustos ayına kadar devam etmiş olup; Eylül ayında faizlerde bir değişikliğe gitmemiş, faiz oranlarında bir indirim yapamamıştır.

Bununla birlikte ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri, üçüncü köprü projesi ile yeni konut alanlarının ön plana çıkması ve mutakabiliyet yasası ile yabancıya konut satışında beklenen artış sektörü hala cazip kılmaktadır.



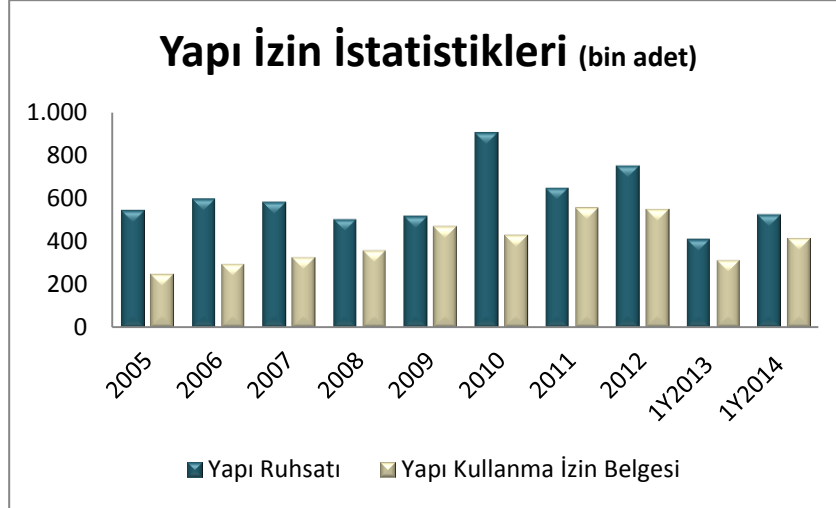
Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat sektörü 2014 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılında yüzde 7,0 büyüyen inşaat sektöründe büyüme 2014 yılında yavaşlamaktadır. İlk çeyrekte yüzde 5,1 olan büyüme ikinci çeyrekte yavaşlamış ve yüzde 2,8 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılının ilk yarısında ise büyüme yüzde 3,8 olmuştur. Yılın ilk yarısında gayrimenkul ve iş faaliyetleri sektörü ise yüzde 2,1 oranında büyüme göstermiştir. Genel ekonomik büyüme ile birlikte inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme yavaşlamaktadır. Bununla birlikte 2013 yılında Türkiye GSYH büyümesinin üzerinde bir performans sergileyen gayrimenkul sektör büyümesinin 2014 yılında da aynı performansı sergilemesi beklenmektedir.

Yıllar	GSYH (%)	Gayrimenkul Faaliyetleri (%)	İnşaat Sektörü(%)
2005	8,4	3,8	9,3
2006	6,9	3,0	18,5
2007	4,7	2,6	5,7
2008	0,7	2,5	-8,1
2009	-4,8	2,7	-16,3
2010	9,2	2,1	18,3
2011	8,8	2,1	11,5
2012	2,2	1,9	0,6
1Y2013	3,8	2,0	6,7
1Y2014	3,3	2,1	3,8

➤ **Konut Piyasası**

2014 yılının ilk yarıyıl döneminde alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları bir önceki yılın aynı dönemine göre artmıştır. 2014 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %28, Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı ise %33 artış göstermiştir.



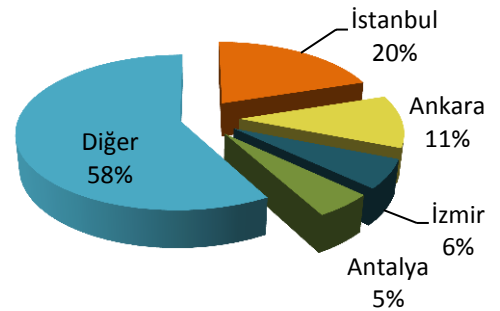
Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu

Konut satışlarında 2014 yılının Temmuz ayında yaşanan daralmanın Ağustos ayındaki hızlı toparlanma Eylül ayında da devam etmiştir. Eylül 2014'te konut satışları %9,6 artış göstermiştir. Bununla birlikte 2014 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,6 düşüş izlenmektedir.

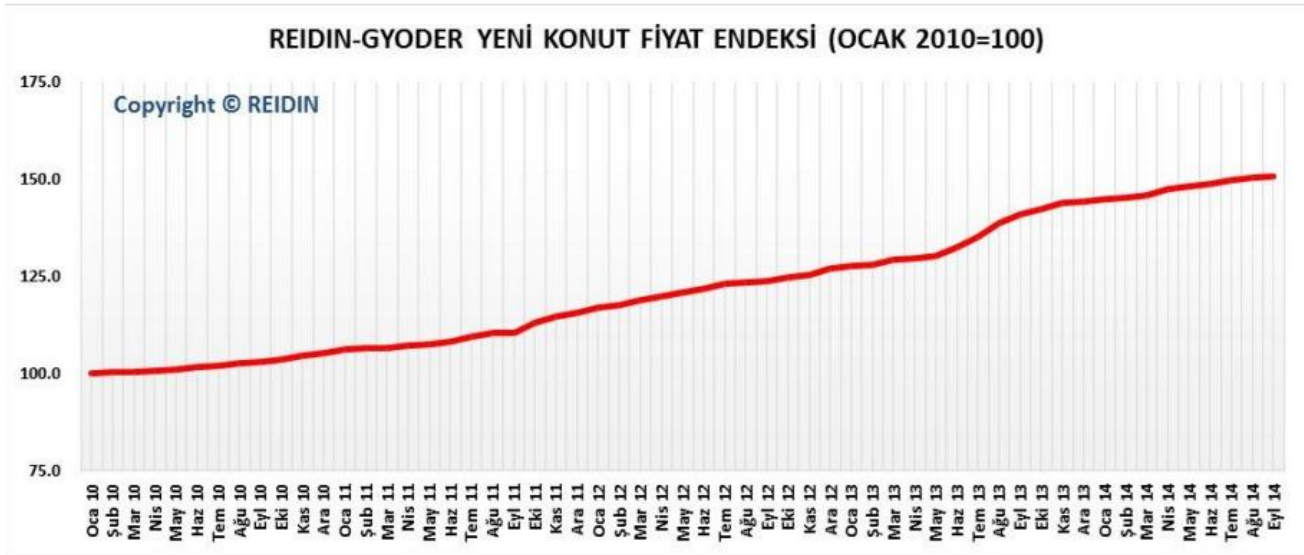
Yıllara Göre Konut Satışları (bin adet)

Yıllar	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2008	427	104	87	27
2009	555	141	104	35
2010	607	154	106	40
2011	708	169	118	45
2012	702	167	106	46
2013/09	862	175	105	55
2014/09	831	162	95	51

İllere Göre Konut Satışları-2014 3Ç

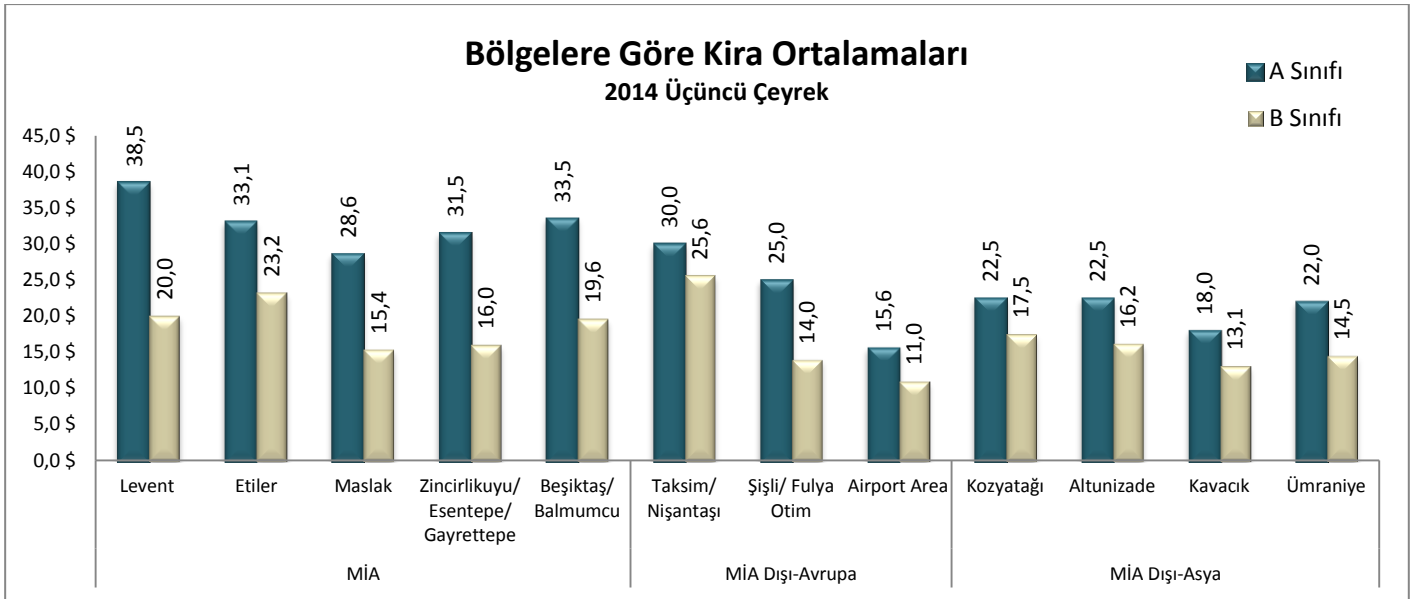


Yeni konut fiyatları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 7 artmıştır. Bir önceki aya göre ise artış % 0,27 olmuştur. Son bir yılda yeni konut fiyatlarında en yüksek artış % 8,23 ile 3+1 tipi konutlarda gerçekleşmiştir.



➤ Ofis Piyasası

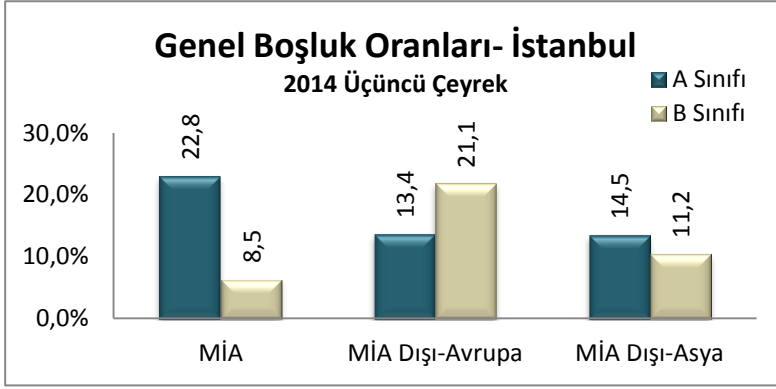
Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Ayrıca İstanbul Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi İstanbul'da konumlanmaktadır.



Kaynak : Propin

Propin tarafından hazırlanan İstanbul Ofis Piyasası raporu doğrultusunda 2014 3.çeyrek döneminde Merkezi İş Alanı (MİA)'daki kira ortalaması A Sınıfı ofis binalarında 32,7 \$/M2/ay; B Sınıfı ofis binalarında ise 16,9 \$/M2/ay olarak belirlendiği görülmektedir.

MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalamaları A Sınıfı ofis binalarında 19 \$/M2/ay; B Sınıfı ofis binalarında 13,2 \$/M2/ay olarak görülürken; MİA Dışı-Asya'da kira ortalamaları ise A Sınıfı ofis binalarında 21,4 \$/M2/ay; B Sınıfı ofis binalarında 15,6 \$/M2/ay olarak belirlenmiştir.



Kaynak : Propin

Propin tarafından hazırlanan rapora göre İstanbul ofis piyasası 2014 3.çeyrek dönemindeki genel boşluk oranların A sınıfı ofis binalarında MİA %22,8, MİA Dışı-Avrupa %13,4, MİA Dışı-Asya %14,5 olduğu görülürken; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının MİA %8,5, MİA Dışı-Avrupa %21,1, MİA Dışı-Asya %11,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

2.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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.

2014 2.çeyrek sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 20 milyar TL'dir. Özak GYO faaliyet gösteren 31 adet GYO arasında piyasa değeri olarak 12., aktif büyüklük olarak ise 7. sırada yer alarak hedeflerine doğru hızla ilerlemektedir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

Şirketimizin 30.09.2014 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 1.377.851.324 TL (yaklaşık 605 milyon USD)'dir.

2.4. Mevzuat Değişiklikleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) III.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan GYO faaliyetlerine ilişkin esaslardan bazıları aşağıda sunulmuş olup, buna göre;

- GYO'ların portföy sınırlamalarının hesaplanması ve kontrolünde, konsolide olmayan finansal tablolarında yer alan aktif toplamı esas alınır.
- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları, nakit varlıklar, iştirakler vb.) aktif toplamının en fazla %49'u tutarında yatırım yapabilirler. Bununla birlikte bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabilirler.

Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir.

- GYO'ların gayrimenkullerin inşaat işlerini üstlenmesi ve bu amaçla personel ve ekipman edinmeleri yasaklanmıştır.
- GYO'lar konsolide olmayan özsermayelerinin beş katına kadar kredi kullanabilirler.

Dönem İçinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu (6362 sayılı SPKn) ile verilen yetki uyarınca ve yurtdışında yaygın bir finansman aracı olan altyapı fonlarına benzer bir şekilde, altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Yeni düzenleme ile yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiş; ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması maksadıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir. Bu modelin kullanılması durumunda, büyük projelerin kamu bütçesine yük getirmeden sermaye piyasaları kanalıyla finanse edilmesi ve bu projelerin gelirinin de yatırımcılara aktarılması mümkün olacaktır. Tebliğ ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,
- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamlarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulca nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır. 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:VI, No: 24)'nin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile de Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

3. Faaliyetler

3.1. 01.06.2014-30.09.2014 Dönemi Faaliyetleri

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 erişebilir 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 alanlar da 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 ortaklığın her zaman sağlam bir likidite akışına sahip olması yanında, geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır.

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

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

Geliştirilen konut projelerinde 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 sektörel gelişmeleri yakından takip ederek, yeniliklerin uygulanmasında öncü rol üstlenir.

Yönetim Kurulumuzun bu doğrultuda ilgili mevzuat ve şirket düzenlemeleri gereği dönem içinde yapmış olduğu faaliyetler aşağıda yer almaktadır.

➤ **Bulvar 216**

İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Bulvar 216 Projesi)'nde, onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümler 19/08/2013 tarihinde ihale yolu ile Emlak Konut GYO A.Ş.' den Özak GYO&İnt- Er Yapı Ortaklığı tarafından satın alınmıştı. 07/01/2014 itibarıyla ise, Emlak Konut A.Ş. 19.08.2013 tarihinde ihale yolu ile ortaklığımıza satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO&İnter Yapı Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemi takiben İnter Yapı A.Ş. ise, anılan arsa üzerindeki %1'lik payını Özak GYO A.Ş.'ye satmış olup; Özak GYO A.Ş. sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur.

30.12.2013 tarihinde Opet Petrolcülük A.Ş. ile imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne istinaden; satış bedeli olan 53,1 milyon USD dönem içinde tahsil edilmiştir. Bulvar 216 Projesi içinde 4 katta yer alan sözleşme konusu 31 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün Opet Petrolcülük A.Ş. adına tapu devri 16/07/2014 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Bu satış ile ilgili olarak 95.373.000 TL net satış hasılatı kaleminde gelir tablosuna yansımıştır.

➤ **Hayat Tepe**

İstanbul Bayrampaşa'da gerçekleştirilmekte olan Hayat Tepe Projesi ile ilgili olarak tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Daha önce 3 blok ve 546 bağımsız bölümü içeren yapı ruhsatı; toplam 4 blok ve 614 bağımsız bölümü içerecek şekilde tadil edilmiştir.

Özak Hayat Tepe'de ön satışı gerçekleştirilen konutların hak sahiplerine teslimine 17/09/2014 tarihinde başlanmıştır. 30.09.2014 tarihi itibarıyla teslimi gerçekleşmiş konutlarla ilgili olarak 7.958.982,-TL (KDV hariç) ön satış tutarı net satış hasılatı kaleminde ilgili dönem gelir tablosuna yansımıştır. Satışı gerçekleşen ve finansal tablo dönemi itibarıyla teslimi gerçekleşmemiş satışlarımız ise finansal durum tablosunun ertelenmiş gelirler kısmında yer almaktadır.

➤ **İzmir Alsancak Projesi**

Şirketimiz ile Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP) arasında İzmir ili, Konak ilçesi Alsancak mahallesinde yer alan EPP mülkiyetindeki toplam 133.580 m2 yüzölçümünü üzerinde, gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirilmesine yönelik imzalanan 09.09.2013 tarihli Sözleşme'ye ilişkin, Sözleşme'nin bütünlüğü ve geçerliliğine zarar vermeyecek şekilde 15.09.2014 tarihli bir Ek Protokol imzalanmıştır. Bu kapsamda Ek Protokol tarihinden 31.12.2015 tarihine ve/veya ruhsat alınincaya kadarki ödemelerin tamamının EPP tarafından gerçekleştirileceği kararlaştırılmıştır.

➤ **Kazlıçeşme Sahil Yolu Projesi**

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin oluşturduğu ortak girişim grubu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut GYO) tarafından düzenlenen "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" ihalesine katılmış olup; 16.01.2013 tarihinde de 2.oturuma davet edilmiştir.

ÖZAK GYO ve konsorsiyum ortaklarından oluşan Ortak Girişim Grubu 16/01/2013 tarihinde pazarlık /açık arttırma yöntemiyle düzenlenen ihaleye katılmış ve en yüksek fiyat teklifini vermiştir.

Verilen teklif ;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)	4.240.000.000,00 TL,
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)	1.568.800.000,00 TL,
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı	%37,00

olarak gerçekleşmiştir.

Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 13.03.2014 tarihinde İş Ortaklığı'na gönderdiği yazı ile bu ihaleyi kazandığımızı resmi olarak onayladıklarını bildirmişlerdir.

İhaleye katılan ortaklar arasında ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve adi ortaklık işletmesi kurulmuştur. Geline aşamada "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO ile ortaklar arasında sözleşme imzalanmıştır. Adi ortaklık içinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 55 payıyla konsorsiyum lideri olurken; Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş'nin payı % 30 ve Yenigün İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'nin payı % 15 olarak gerçekleşmiştir.

İhaleyi 4.240.000.000 TL bedel ile kazanan ve Emlak Konut GYO ile sözleşme imzalayan Özak GYO ve konsorsiyum ortakları, bunun 1.568.800.000 TL' sini arsa satış karşılığı şirket payı toplam geliri olarak paylaşacaktır. Otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği arazi, 111.262 m2 'lik alana sahiptir.

İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin yer teslimi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İş Ortaklığı'na 18.04.2014 tarihinde yapılmıştır.

➤ **Göktürk Projesi**

Şirketimizin 6292 sayılı kanun kapsamında satın alma başvurusunda bulunduğu, " İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'de bulunan 17.403,25 m2 yüzölçümünde" 2/B kapsamındaki taşınmazın, satışı ile ilgili onay Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 15/01/2014 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiştir.

Şirketimizin seçtiği ödeme biçimine göre 27.230.118,75 TL olan alım bedelinin, peşinat kısmı 17/04/2014 tarihinde ödenmiş olup; Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ile 6292 sayılı kanun uyarınca Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi imzalanmış ve taşınmazın tapusu alınmıştır.

➤ **Bağlı ortaklığımız Aktay Turizm A.Ş.'nin Didim ve Demre'de bulunan Turizm Tahsisli Gayrimenkulleri**

İştiraklerimizden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın Didim ve Antalya Demre'de bulunan turizm tahsisli gayrimenkulleri için Ekonomi Bakanlığı'ndan Yatırım Teşvik Belgesi alınmıştır.

Dönem içinde Antalya Demre ve Aydın Didim ile ilgili olarak kesin tahsis aşamasına gelinmiş olup; sosyal teknik altyapı katılım payı olarak Didim için 1.450.000 TL, Demre için ise 750.000 TL Aktay Turizm tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı hesabına yatırılmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Didim ve Demre için kesin tahsis uygun görülmüş olup; Didim gayrimenkulü ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Aktay Turizm tarafından Maliye Bakanlığı Milli Emlak Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulmuştur. Demre'de bulunan gayrimenkulün kesin tahsis işlemlerinin yürürlüğe girebilmesi için ise Aktay Turizm tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; bu işlem kapsamında takdim edilmesi gereken teminat mektubu için "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik 17/2-b" (Yönetmelik) maddesi çerçevesinde 60 günlük ek süre tanınması talep edilmiştir.

➤ **Birleşme İşlemleri**

Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Yönetim Kurulumuzun 10.07.2014 tarihli kararı ile Şirketimizin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş. ile, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155'inci maddesinin 1'inci fıkrasının a bendi ve 156'ıncı maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20'inci maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine karar verilmiş olup; 15.07.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na izin müracaatında bulunulmuştur.

Yönetim Kurulumuzun 01.09.2014 tarihli toplantısında ise, birleşme kararı yeniden değerlendirilmiş olup; Beşiktaş Balmumcu'da ki arsada gerçekleştirilmesi düşünülen projeye ait mevcut İmar Planlarına ilişkin tadilat talebimizin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından revize edilmesi istendiğinden, birleşme işleminin geçici bir süre ile ertelenmesine ve İmar Tadilat Planı'nın son şeklini almasını takiben birleşme konusunun yeniden değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., bünyesinde Antalya Belek'te Ela Quality Resort Otel, Antalya-Demre ve Aydın-Didim turizm yatırım tahsisleri bulunan, grubumuzun turizm yatırım şirketidir. Yönetim Kurulumuzun 01.07.2014 tarihli kararı ile Şirketimiz ile bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin, şirketimiz çatısı altında birleştirilmesi için çalışmalara başlanmış olup; bu amaçla Aktay Turizm A.Ş.'nin bağlı olduğu mevzuatı gereğince T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan birleşme işlemi için izin alınmıştır.

Birleşme işlemleri ile ilgili bilgi ve belgelere www.ozakgyo.com adresli internet sitemizin Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Birleşme başlıklarından erişilebilmektedir.

➤ Finansal Duran Varlık Edinilmesi

22/01/2014 tarihinde bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'nin elinde bulunan tüm Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarının satın alınması konusunda ön görüşmelere başlanmıştır.

24/01/2014 tarihi itibarıyla ise bu görüşmeler sonuçlanarak bağlı ortaklığımız Aktay Turizm A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm A.Ş. elinde bulunan payların tamamı (%32) şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Bu satın alma işlemiyle birlikte Özak GYO A.Ş.'nin, Aktay Turizm A.Ş.'ndeki ortaklık payı %89'a yükselmiştir. Bu satın alma ile birlikte, Aytur Turizm A.Ş., Özak GYO A.Ş. ve Aktay Turizm A.Ş. aleyhine açmış olduğu tüm davalardan ilgili mahkemeler nezdinde feragat etmiştir.

31/01/2014 tarihinde ise Aktay Turizm A.Ş. sermayesinin %5,68'ine tekabül eden paylar Sn.Ahmet AKBALIK'tan, %1,94'üne tekabül eden paylar ise Sn.Ürfi AKBALIK'tan Şirketimiz tarafından satın alınmıştır. Bu satın alma işlemiyle birlikte Özak GYO A.Ş.'nin, Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nde ki ortaklık payı 30.09.2014 tarihi itibarıyla %96,63 olmuştur.

➤ Ortakların Pay Satışları

Şirketimizin ortaklarından Ahmet AKBALIK, Ürfi AKBALIK ve ÖZAK Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic. A.Ş. tarafından, Şirketimizin sermayesi içinde sahip oldukları paylardan toplamda %21,32'sini temsil eden 33.474.335,54 TL nominal değerli B Grubu paylarını, yalnızca yurtdışında yerleşik kurumsal yatırımcılara ve yurtiçinde yerleşik kurumsal yatırımcılara pazarlanması ve satışı amacıyla Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile sözleşme yapıldığı bildirilmiştir.

Yapılacak satışlar yoluyla, halen Şirketimizin %3,68 olan fiili dolaşım oranının halka açıklık oranımız olan %25 seviyesine yükseltilmesi; kurumsal yatırımcı tabanımızın genişletilmesi hedeflenmektedir.

➤ İdari Yapı

Yönetim Kurulumuzun 21/07/2014 tarihli kararı ile Genel Müdürlük görevine Sn. Mehmet Fatih Keresteci atanmış olup; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 11.maddesi uyarınca Yönetim Kurulumuzun 04/08/2014 ve 24/03/2014 tarihli toplantılarında Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü görevine Sn.Ayşegül Kaya'nın, Yatırımcı İlişkileri Yöneticiliği görevine Sn. Hilal Yıldız Çelik'in atanmalarına karar verilmiştir.

➤ **Komiteler**

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca oluşturulan Yönetim Kurulu komiteleri üyelikleri, Yönetim Kurulumuzun 17.04.2014 ve 04.08.2014 tarihli kararları ile aşağıdaki şekilde güncellenmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite :

Şerif EREN (Başkan)
Prof.Dr. D.Ali ALP (Üye)

Kurumsal Yönetim Komitesi :

Prof.Dr. D.Ali ALP (Başkan)
Şerif EREN (Üye)
Ayşegül KAYA (Üye)
Hilal YILDIZ ÇELİK (Üye)

Riskin Erken Saptanması Komitesi :

Prof.Dr. D.Ali ALP (Başkan)
Tamer EYERCİ (Üye)

➤ **Değerleme Firması Seçimi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. maddesi gereğince, 2014 yılı için şirket portföyünde yer alan varlıklara değerleme yapılması için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına ve 2014 yılı içerisinde şirketimiz portföyüne alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmalarından alınmasına karar verilmiştir.

➤ **Kredi Kullanımı**

Şirketimiz, İstanbul, Kazlıçeşme projesi finansmanında kullanmak üzere, 19.03.2014 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den, 100.000.000 TL tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanmıştır. Nisan ayında ise Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den, 35.000.000 TL tutarında 2 yıl vadeli işletme kredisi kullanılmıştır.

➤ **Olağan Genel Kurul ve Kâr Dağıtım**

Şirketimizin 2013 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 20.05.2014 Salı günü Saat:14.00'de İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir / İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda gerçekleştirilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun dönem kâr/zararına ilişkin aşağıda yer alan teklifi 20.05.2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklarımız tarafından oybirliğiyle kabul edilmiştir.

"SPK'nın "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) hükümleri dahilinde, "Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu" tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan; sunum esasları SPK'nun konuya ilişkin kararları uyarınca belirlenen, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ait finansal tablolara göre; (4.234.495) TL tutarında "Net Dönem Zararı" olduğu anlaşıldığından SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri dahilinde; 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ilişkin olarak herhangi bir kar dağıtımı yapılamayacağı hususunda pay sahiplerinin bilgilendirilmesine ve bu hususun Genel Kurul'un onayına sunulmasına, karar verilmiştir."

Toplantıda yönetim kurulu üyeliklerine 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık, Prof.Dr.D.Ali Alp (Bağımsız Üye), Şerif Eren (Bağımsız Üye), Tamer Eyerici ve Kemal Soğukçeşme'nin seçilmelerine ve 2014 yılı

hesap dönemindeki finansal tablolarının uluslararası muhasebe standartları yönünden denetlenmesi ve TTK ve sermaye piyasası kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere Güney Bağımsız Denetim ve Smm A.Ş.'nin (a member firm of Ernst& Young Global Limited) seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

➤ **Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Kira Bilgileri**

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.

Gayrimenkul	Kira Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Raporuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	Gerçekleşen Kira Geliri 01.01.2014-30.09.2014	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	20.12.2013	12.739.677,00 TL	8.548.579,05 TL	Muhtelif Kiracılar	100%
İşİstanbul34	20.12.2013	5.867.838,00 TL	3.507.066,73 TL	Muhtelif Kiracılar	71%
Bayrampaşa-Metro Grossmarket	15.08.2014	5.254.257,00 TL	3.618.945,00 TL	Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Ltd.Şti.	100%
TOPLAM		23.861.772,00 TL	15.674.590,78 TL		

3.2. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Dönem içerisinde esas sözleşme tadili amacıyla 28/05/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Esas sözleşme değişikliği kapsamında revize tadil metnine ilişkin 12.06.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ve tadil tasarısı aşağıda yer almaktadır.

"Yönetim Kurulumuzun 28.05.2014 tarih ve 2014-24 sayılı kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu tebliğde değişiklik yapan, III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümlerine uyum sağlamak amacıyla hazırlanarak onaylanan Esas Sözleşme Tadil Metni'nin revize edilerek;

1. Şirketimizin Esas Sözleşmesinin; "Şirketin Merkez ve Şubeleri" başlıklı 3.maddesinin, "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5.maddesinin, "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6.maddesinin, "Portföy Sınırlamaları ve Portföyün İdaresi" başlıklı 10.maddesinin, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15.maddesinin, "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16.maddesinin, "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 21.maddesinin, "İlanlar" başlıklı 30.maddesinin, "Ana Sözleşme Değişikliği" başlıklı 37.maddesinin ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri" başlıklı 38.maddesinin tadil edilmesine,
2. Esas sözleşme değişikliği ile ilgili 28.05.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız müracaata istinaden, revize edilen esas sözleşme tadil metninin Sermaye Piyasası Kurulu'na yeniden gönderilmesine ve Kurul'un onayını takiben Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na izin için başvurulmasına,
3. Bakanlık onayının ardından konunun olağanüstü genel kurul toplantısında görüşülmesi için gerekli hazırlıkların yapılmasına, karar verilmiştir."

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ**

Eski Metin	Yeni Metin
ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ Madde 3: Şirketin merkezi Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portall Plaza Kat: 2-3 İkitelli OSB 34494 Başakşehir/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.	ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ Madde 3: Şirketin merkezi İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34Portall Plaza No: 1/D18 Başakşehir/İstanbul 'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.
ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.	ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI Madde 6: Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy yatırım politikaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir. Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan	FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI Madde 6: Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy yatırım politikaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir. Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan

şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir. Yatırım amacı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir. Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz. Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilerde yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.	şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir. Yatırım amacı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir. Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyeleri ve denetçilere, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz. Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un onayına sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir. Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilerde yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.
PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ Madde 10: Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve düzenlemelerde yer alan sınırlamalara uyulur. Portföyün sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirilmesi ve uzun vadeli yönetilmesi esastır.	PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ Madde 10: Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve düzenlemelerde yer alan sınırlamalara uyulur. Portföyün sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirilmesi ve uzun vadeli yönetilmesi esastır. Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının tebliğde belirtilen oranı aşması halinde, Kurul'un lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini istihdam etmek suretiyle Şirket tarafından yönetebileceği gibi, Kurul'un onayını almak kaydıyla ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti alınabilir. Bu durumlarda Kurul'un portföy yöneticiliğine ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulur.
YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI Madde 15: Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak	YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI Madde 15: Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak

başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu en az 4 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.	başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu en az 4 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esas olmakla birlikte Türk ticaret Kanunun 1527 . maddesi uyarınca toplantıya elektronik ortamda da katılabilirler. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar. Yönetim Kurulu üyelerinden biri müzakere isteğinde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararlarını, içlerinden birinin belirli bir hususa dair yaptığı teklife diğerlerinin yazılı onayları alınmak suretiyle de verebilir. Bu şekilde alınacak kararlar, yukarıda belirtilen şekilde ve sayıda yönetim kurulu üyesinin yazılı onayı alınmak sureti ile verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması, bu yolla karar alınabilmesi için bir geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kağıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştirilmesi veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.
ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR Madde 16: Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca	ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR Madde 16: Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca

yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri,
- f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

Şirket'in; varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması işlemleri ile ilgili yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onaylamaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan

yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- a) Ortaklıkta sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- ç) Ortaklığın iştirakleri,
- d) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- e) Ortaklığa portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- f) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirketler,
- g) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhitler,
- ğ) Ortaklığın ortak olduğu bir adi Şirketin diğer ortakları,
- h) Ortaklığın ilişkili tarafları.

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Ortaklık tarafından varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlamasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- ç) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- e) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- h) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- ı) Ortaklık ile ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

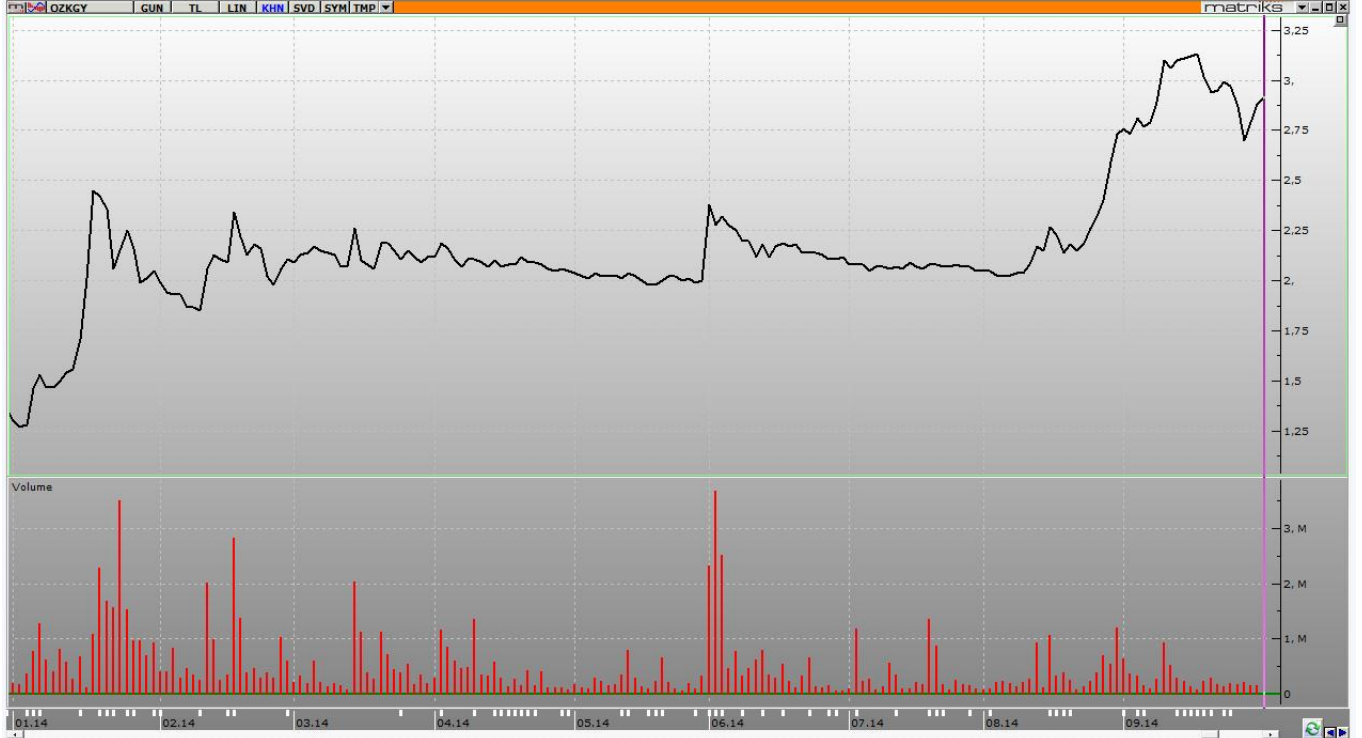
Şirket'in; varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması

yönetim kurulu kararları geçerli sayılmaz. Şirket'te imtiyaz öngörülmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi veya borsa kotundan çıkması işlemleri genel kurul onayı olmaksızın icra edilemez. Şu kadar ki bu tür işlemler bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı olmaksızın genel kurul onayına sunulamaz. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onaylaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul onayına sunulur. Bu tür işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, genel kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Bu maddede belirtilen yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz ve karar, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan genel kurul kararları geçerli sayılmaz.	işlemleri ile ilgili yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onaylaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu kararları geçerli sayılmaz. Şirket'te imtiyaz öngörülmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi veya borsa kotundan çıkması işlemleri genel kurul onayı olmaksızın icra edilemez. Şu kadar ki bu tür işlemler bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı olmaksızın genel kurul onayına sunulamaz. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onaylaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul onayına sunulur. Bu tür işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, genel kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Bu maddede belirtilen yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz ve karar, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan genel kurul kararları geçerli sayılmaz.
YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR Madde 21: Yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere İştirak Edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır. Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır. Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kuruldan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler. Yönetim kurulu üyelerinin şirketle muamele yapma ve rekabet yasağına ilişkin Türk Ticaret Kanunu'nun 334 ve 335'inci maddeleri hükümleri saklıdır.	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN YASAKLAR Madde 21: Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakereye Katılma Yasağı" başlıklı 393'üncü maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.
İLANLAR Madde 30: Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle ummak kaydıyla yapılır. Genel Kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.	İLANLAR Madde 30: Genel Kurul toplantılarına ilişkin ilanlar, şirketin internet sitesinde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden en az 3 hafta önce yayınlanır. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ Madde 37: Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul'da görüşülebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması şarttır. Ana sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.	ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ Madde 37: Bu esas sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul'da görüşülebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması şarttır. Esas sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ Madde 38: Şirket'in yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin zorunlu hükümlerine uyulur. Uygulaması zorunluluk arz etmeyen ilkelere uyulmaması halinde, bu durum gerekçesiyle birlikte kamuya açıklanır.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ Madde 38: Şirket'in yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin zorunlu hükümlerine uyulur. Uygulaması zorunluluk arz etmeyen ilkelere uyulmaması halinde, bu durum gerekçesiyle birlikte kamuya açıklanır. Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

3.3. Paylarımızın Performansına İlişkin Bilgiler

BİST Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirketimiz paylarının (OZKGY) finansal rapor dönemindeki günlük ortalama işlem hacmi 1.089.493 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2014 kapanış fiyatı ise 2,92 TL'dir.



Kaynak : matriks

3.4. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Komitemiz, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanarak üçer aylık periodlar halinde yayınlanan Faaliyet Raporu'na eklenmek üzere, dönem içerisinde Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nda yapılan değişiklik ve güncellemeleri Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun bir bölümü olan Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu, yıllık faaliyet raporlarda tümüyle yer alırken, ara dönem faaliyet raporlarında ise sadece güncellemeler yer almakta, değişmeyen bölümler tekrardan yayımlanmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin eki olan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan zorunlu uygulamaların tümü; zorunlu olmayan diğer uygulamaların ise büyük bir bölümü Şirketimizce uygulanmaktadır. 2014/09 aylık faaliyet döneminde kurumsal yönetim uygulamalarına ilişkin olarak; genel kurul toplantıları ve kâr payı hakkı konularında değişiklik ve güncellemeler bulunmakta olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'nun değişen maddeleri aşağıda yer almaktadır.

Genel Kurul Toplantıları

2013 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı 20.05.2014 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir.

Pay sahiplerinin %96'sının katılımı ile gerçekleştirilen toplantı da nisabın sağlanmasında sıkıntı yaşanmamıştır. Toplantıya medyadan katılım olmamıştır.

Genel Kurul Toplantısı'na davet; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas sözleşmesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır. Toplantı davetine ilişkin yönetim kurulu kararı, alındığı gün KAP'ta özel durum açıklaması olarak yayınlanmış; davet metni, gündem ve vekaletname örneği 28 Nisan 2014 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmek sureti ile süresi içinde yayımlanmıştır.

Pay sahiplerinin Genel Kurula katılımının kolaylaştırılması amacıyla, ilan yolu ile yapılan çağrı, gündem ve vekaletname örneği eş zamanlı olarak resmi internet sitesinde de (www.ozakgyo.com) yayımlanmış olup; toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi de toplantının hemen ardından KAP'ta açıklanmasının yanısıra siteye eklenmiştir. Bununla birlikte toplantıdan 21 gün önce Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu, Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporu, Finansal Tablolar ve Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı Şirket merkezinde ve internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca diğer açıklanması zorunlu bilgiler Bilgilendirme Dökümanı'nda yer almış ve genel kurulda ortakların bilgi ve onaylarına sunulmuştur.

Değerleme Raporlarında belirlenen Kira ekspertiz değeri altında bulunan kiralamalar ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verilmesi, teminat, rehin ve ipotekler, yapılan bağış ve yardımlar ile yıl içinde gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleri konularında pay sahipleri ayrı ayrı gündem maddeleri ile bilgilendirilmiştir.

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarına, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ve Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca izin verilmesi ortakların onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. 2013 yılında bu kapsamda bir işlemin olmadığı bilgisi genel kurula sunulmuştur.

2013 yılı içinde bağımsız üyelerin olumsuz oy kullandığı bir işlem bulunmaması sebebiyle gündemde böyle bir madde yer almamıştır.

Kâr Payı Hakkı

Esas sözleşmede Şirketin karına katılım konusunda imtiyaz düzenlenmemiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 14. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemezler.

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası 25.04.2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile son şeklini almış olup, genel kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. Faaliyet Raporu ve internet sitesi aracılığıyla duyurulan kar dağıtım politikası aşağıda yer almaktadır.

"Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımı yapmaktadır. Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içinde yapılması amaçlanmaktadır. Ancak nihai kâr dağıtım tarihine, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul karar vermektedir.

Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtım kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir."

Bununla birlikte 2013 yılı karına ilişkin olarak Yönetim Kurulumuzun 22.04.2014 tarihli kararı genel kurula sunulmuş ve ortaklar tarafından kabul edilmiştir.

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kâr Dağıtım Tebliği'nin uyarınca hazırlanan Rehber'de yer alan Kâr Payı Dağıtımına ilişkin esaslar uyarınca; Şirketlerin dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre) mevcut dağıtılabilir kârdan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilir. SPK'nın düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması halinde kâr dağıtımının yapılmaması, esastır.

Bilgilendirme Dökümanı'nın 2 no.lu ekinde yer alan Yönetim Kurulumuzun 22.04.2014 tarihli kararı uyarınca, SPK'nın "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) hükümleri dahilinde, "Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu" tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan; sunum esasları SPK'nın konuya ilişkin kararları uyarınca belirlenen, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ait finansal

tablolara göre; (4.234.495) TL tutarında "Net Dönem Zararı" oluştuğu anlaşıldığından SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri dahilinde; 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ilişkin olarak herhangi bir kar dağıtımı yapılamaması hususunu, Sayın Ortaklarımızın onayı için teklif ederiz.

3.5. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Özak GYO, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak 2013 yılında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir.

Risk yönetimi gerek türk ticaret kanunu, gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Şirketin faaliyetlerinden dolayı maruz kalabileceği riskler 3 grup altında toplanmıştır : Yatırım Riski, Stratejik ve Dış Çevre Riskleri, Finansal Riskler.

Yatırım Riski

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, portföylerini yeterli derecede çeşitlendiremedikleri durumda yatırım riskine maruz kalabilirler.

Şirketimiz, yatırım ve projelerinde öncelikli olarak İstanbul daha sonraki aşamalarda ise İzmir gibi gelişmekte olan pazarlara yönelmiş bulunmaktadır. Portföyde yer alan Bayrampaşa arsası İstanbul şehrinin gelişme potansiyeli en yüksek ilçelerinden biridir. Şehrin içinde olması sayesinde doğal bir ilgi alanı oluşturmaktadır. Portföyde yer alan Bağlı Ortaklıklar ve Otel sektörünün en önemli oyuncularından biridir. Çeşitlendirilmiş proje ve yatırımlar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. Yatırım ve proje kararında 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.

Stratejik ve Dış Çevre Riskleri

Stratejik riskler; Şirketin stratejik hedefleri üzerinde olumsuz etkiler doğuran iç ve dış kaynaklı risklerdir. Dış çevre riskleri ise dış kaynaklı olan ve Şirket tarafından kontrol edilmesi güç ya da imkansız olan risklerdir. Bu riskler Şirketin faaliyetlerinden bağımsız olarak ortaya çıkmakla birlikte, tercihlere bağlı olarak Şirketi etkileyen risklerdir.

Yasa ve Düzenlemelerden Kaynaklanan Risk :

- İmar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler,
- Ruhsat ve izinlerle ilgili gecikmeler.

Politik Risk:

- Siyasi istikrarsızlık ve siyasi gerginlik

Sektörel Risk:

- Gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi,
- Gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması,
- Kiracı sayısında düşüş yaşanması ve/veya kira ve diğer ödemelerin zamanında tahsil edilememesi.

Doğal Afet Riski:

- Deprem

Stratejik ve dış çevre riskleri yönetimi kapsamında ;

Sektördeki gelişmeler sonucunda ortaya çıkan belirsizlik ve risk yaratabilecek durumlar değerlendirilip, yanlış alınabilecek iş kararlarından kaynaklanabilecek ve şirket gelirlerini veya özkaynaklarını kayıplara uğratabilecek olumsuz gelişmeler önlenerek, fırsatların zamanında belirlenip stratejik hedeflere ulaşmaya katkıda bulunacak doğrultuda kullanılması sağlanmaktadır.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek derecede stratejik ve dış çevre riski bulunmadığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, ileride ortaya çıkabilecek bu risklerden korunmak için Şirketin dikkat etmesi gereken en önemli husus portföy çeşitliliğidir. Şirket portföyü, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçları arasında, yasal sınırlar dahilinde olmak kaydıyla, yeterince çeşitlendirilmektedir.

Şirketimiz portföyde yer alan kiralanabilir varlıkları finansal yapıları güçlü kurumlara kiralanmaktadır.

Doğal afet ve yangın, hırsızlık gibi diğer dış çevre risklerine karşı, ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller mevzuatta da öngörülen şekilde sigortalanmaktadır. Portföyde yer alan varlıkların olası bir depremde asgari düzeyde etkilenmelerini teminen, ortaklık portföyünü oluşturan gayrimenkullerin ve otellerin yurt içinde farklı bölgelerde konumlanmasına özen gösterilerek, bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmektedir.

Finansal Riskler

Şirketin gelecekte karşılaşılabileceği finansal riskler piyasa riski (kur riski, faiz riski), likidite riski ve kredi riski olarak belirlenmiştir.

Piyasa Riski :

- Kur Riski

Kur riski, finansal enstrümanların değerinde, döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak oluşabilecek dalgalanmalardan kaynaklanır. Şirketin kayda değer bir boyutta olmasa dahi, yabancı para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle, yönetilebilir bir döviz kuru riski bulunmaktadır. Şirket ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalabilir. Bu riskin yönetimindeki temel prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Şirket bu amaçla kur riskini yabancı para birimlerinin Türk Lirası'na karşı pozisyonlarını toplam özkaynak tutarına oranlarını belli sınırlar içinde tutarak yönetmektedir. Şirketin döviz cinsinden kullandığı kredilere bakıldığında, toplam kredilerinin %42'sinin ABD Doları cinsinden olduğu görülmektedir. Şirketin TL cinsinden kredi kullanımına ağırlık vererek (toplam krediler içinde %58 oranında TL kredi bulunmaktadır) kur değişiminin olumsuz etkilerini asgariye indirmeye çalışmaktadır. Bununla birlikte, döviz yükümlülüklerine karşılık olarak, satışların bir kısmının ABD Doları cinsinden gerçekleştirilmesi kur dalgalanmalarına karşı bir önlem olarak görülmektedir.

- Faiz 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. Ortaklığın finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır. Bununla birlikte, faiz riskine maruz kalmamak için bu tip durumlar ile ilgili çeşitli senaryolar üretilmekte ve savunmaya dayalı önlemler olarak portföyün idare edilmesi planlanmaktadır.

Likidite Riski :

Likidite riski, şirketin net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememesi ihtimalidir. Ortaklık 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, uygun şartlar haiz olması durumunda, olası gayrimenkul kazanımları ve projeleri içinde değerlendirilmektedir.

Kredi Riski :

Kredi riski, bir finansal işlemde karşı tarafın kendine düşen yükümlülüğü yerine getirememesi durumunda maruz kalınan risktir ve uygulamada genellikle alacakların tahsilinde karşılaşılan güçlükler biçiminde ortaya çıkmaktadır. Ortaklık, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirmekte ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışarak kredi riskini yönetmektedir. Ayrıca, kredi derecelendirmesi yüksek banka ve finans kuruluşlarıyla çalışmak nakit fonlarla ilgili maruz kalınabilecek kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

Komite toplantıları, komitenin görevlerini etkili bir şekilde yerine getirebilmesini sağlamak amacıyla 2 ayda bir Yönetim Kurulu toplantıları ile uyumlu zamanlarda gerçekleştirilir. Her toplantı sonrasında Komite Kararı, Yönetim Kurulu'na sunulur.

Komitenin 31.10.2014 tarihli raporunun sonuç kısmında "Rapor tarihi itibarıyla, pay senetleri borsada işlem gören Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili olarak, Türk Ticaret Kanunu'nun 378.maddesi kapsamında şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir bulguya rastlanılmamıştır." ifadesi yer almaktadır.

Komitenin çalışma esasları internet sitemizde (www.ozakgyo.com) yer almaktadır.

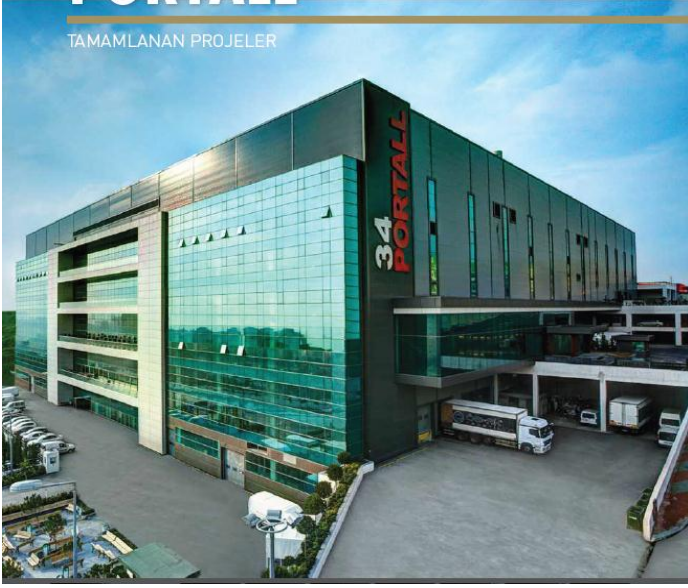
4. Projelerimiz

4.1. Tamamlanan Projeler

34 Portall

34 PORTALL

TAMAMLANAN PROJELER





İstanbul İkitelli’de inşa edilen 34 Portall, İnt-er Yapı’nın en yenilikçi projelerinden biri olmaktadır. 34 Portall, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi’ndeki A sınıfı ofis, lojistik ve imalat merkeziyle iş dünyasının nabzını tutmaktadır. %100 doluluk oranına sahip proje, TEM otoyoluna 4 km mesafesiyle ulaşım bakımından çok büyük avantaj sağlamaktadır. Toplam kapalı alanı 78.000 m² olan tesis, Taha Tekstil (LCW), Aras Kargo, İntem Triko, Sedef İplik, Coats ve UPS gibi Türkiye’nin önde gelen şirketlerini ağırlamaktadır.

İş İstanbul 34



İŞ İSTANBUL 34

TAMAMLANAN PROJELER

A sınıfı ofis binası

Güneşli'de İnt-er Yapı tarafından inşaa edilen İş İstanbul 34, yeni nesil A sınıfı ofis binası özelliği taşımaktadır. Proje, sadece kullanım alanlarındaki verimliliği ile değil, kullanıcılarına sunduğu son teknoloji bina sistemleri ile de uluslararası standartlara ulaşmaktadır. 20.000 m² alanda kurulan tesis, Atatürk Havalimanı'na 4 km, TEM'e 4 km ve E-5'e 2 km uzaklığıyla merkezi bir konuma sahiptir. İş İstanbul 34, %85 doluluk oranıyla SGS, TGS, Tayraş, Turkaş, Tanrıverdi Holding ve Odea Bank gibi şirketlerle hizmet vermektedir.

Bayrampaşa Metro Gross Market



BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET

TAMAMLANAN PROJELER

Özak GYO, Bayrampaşa'daki perakende zinciri Metro Toptancı Market ile ticari alan kiralınmasına yönelik 30 yıllık anlaşma imzalamıştır. Ekim 2012'de faaliyete başlayan proje, 20.000 m² kapalı alanda 8.500 m² market alanına sahiptir.

Bulvar 216

Şirketimiz, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 145.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 52.200.000,00 TL+KDV ve % 36 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)teklif ederek kazanmıştır. İhale şartnamesine uygun olarak Emlak Konut GYO A.Ş. ile 23.05.2012 tarihinde sözleşme imzalanmış olup; 28.12.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır.

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

07.01.2014 itibarıyla ise, Emlak Konut A.Ş. 19.08.2013 tarihinde ihale yolu ile ortaklığımıza satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO&İnter Yapı Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnter Yapı A.Ş. ise, anılan arsa üzerindeki %1'lik payını Özak GYO A.Ş.'ye satmış olup; Özak GYO A.Ş. sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur.

Bulvar 216 Projesi A, B, C olmak üzere 3 blok ve 76 adet bağımsız bölümden oluşan yaklaşık 46.150 m2'lik alana sahiptir. Projede yer alan 76 bağımsız bölümün 33'ü ofis, 43'ü ise dükkan niteliğindedir.

Finansal tablo dönemi itibarıyla Bulvar 216 projesinde 31 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiş olup; bu satışlardan 95.373.000,-TL (KDV hariç) gelir elde edilmiştir.

European Properties Awards tarafından 5 ödülle taçlandırılmış Bulvar 216 Projesi, Türkiye'nin en prestijli gayrimenkul ödüllerinden 'Sign of the City Awards 2014'te de 'En İyi Ofis' ödülü olarak sektördeki başarısını bir kez daha kanıtlamıştır.



BULVAR 216

AVM'de yenilikçi
"cadde konsepti"

Çalışanlara yönelik terzi, market,
eczane, kuaför, dermocar, kuru
temizleme, banka ATM hizmeti



Ela Quality Resort



ELA
QUALITY
RESORT

Ela Quality Resort, 2007 yılında Antalya-Belek'te faaliyete geçmiştir. Dünyanın önde gelen tur operatörlerinden TUI ile iş birliği yapmakta olan tesis, uluslararası pazarda 35 ülkeden üst gelir grubu misafirlerini ağırlamaktadır. Ela Quality Resort, 2011 yılında "Skalite En İyi Resort Oteli", "Skalite En İyi Spa Oteli" ödülleri ve 2012 yılında Uluslararası İstanbul Gastronomi Festivali'nde kazandığı 34 madalya ile başarısını taçlandırmıştır.

AKTAY TURİZM

ELA **QUALITY** **RESORT**

Tesis 650 oda ve 1.200 yatak kapasitesiyle misafirlerini ağırlamaktadır. Konforlu, şık ve gelişmiş teknik altyapıya sahip 1.500 kişilik kongre merkezi iş toplantıları ve kongreler için hizmet vermektedir. 5.000 m²'lik geniş bir alana kurulu SPA & Wellness bölümü, misafirlere sıra dışı bir mimaride olağanüstü bir SPA deneyimi sunmaktadır.



* Ela Quality Resort, sermayesine %96,63 oranla iştirak ettiğimiz konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin portföyünde yer almaktadır.

4.2. Devam Eden Projeler

Hayattepe Projesi



DEVAM EDEN PROJELER

HAYAT TEPE

1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1
büyüklüğünde daire
seçenekleri

Zengin sosyal tesis: Havuz, basketbol
sahası, fitness & spa, sauna, pilates &
yoga salonu, masaj salonu, kafeterya,
çocuk klübü, kış tiyatrosu, amfi tiyatro



DEVAM EDEN PROJELER

HAYAT TEPE

Bayrampaşa'da şehrin merkezinde hayat bulan Hayat Tepe, metropol yaşamın tüm ihtiyaçlarını sunmaktadır. Türkiye'nin en büyük alışveriş vadisinde yükselen Hayat Tepe, Carrefour, Metro Gross Market, IKEA, Forum İstanbul AVM ve Bauhaus gibi alışveriş merkezlerine, hastanelere ve ana arterlere birkaç dakika uzaklıkta yer almaktadır. Eşsiz tarihi yarımada ve deniz manzarasına sahip proje, TEM ve E-5 yolları arasındaki avantajlı lokasyonu sayesinde ulaşım ağının tam merkezinde konumlanmaktadır. Projenin Eylül 2014'te teslim edilmesi planlanmaktadır.



4.3. Gelecek Projeler

Balmumcu Projesi

GELECEK PROJELER

BALMUMCU PROJESİ

İstanbul Balmumcu'da şehrin kalbinde, eşsiz Boğaz manzarasıyla turizm sektörüne ve şehir hayatına renk katacak bir otel ve residence projesi yapılması hedeflenmektedir. 6.900 m²'lik alana kurulacak bu tesis projesi geliştirme aşamasındadır.



Sahil Yolu Projesi



GELECEK PROJELER

SAHİL YOLU PROJESİ



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihalesi yapılan ve 13.03.2014 tarihinde Özak GYO ve konsorsiyum ortaklarının ihaleyi kazandığını resmi olarak onayladıkları "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak, ihaleye katılan ortaklar arasında ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve adi ortaklık işletmesi kurulmuştur.

Gelinen aşamada "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO ile ortaklar arasında sözleşme imzalanmıştır. Adi ortaklık içinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 55 payıyla konsorsiyum lideri olurken; Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı % 30 ve Yenigün İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'nin payı % 15 olarak gerçekleşmiştir.

İhaleyi 4.240.000.000 TL bedel ile kazanan ve Emlak Konut GYO ile sözleşme imzalayan Özak GYO ve konsorsiyum ortakları, bunun 1.568.800.000 TL'sini arsa satış karşılığı şirket payı toplam geliri olarak paylaşacaktır. İstanbul'da en iyi lokasyonlardan biri olarak gösterilen deniz cepheli Kazlıçeşme'deki arazi 111 bin 262 metrekarelik alana sahiptir. Otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşacak, uluslararası mimarların seçeceği, şehre değer katacak bir karma projenin geliştirilmesi öngörülen arazi, Marmaray ve araçlı tüp geçit istasyonlarına olan yakınlığı ile de dikkat çekmektedir.

GELECEK PROJELER

SAHİL YOLU PROJESİ

Zeytinburnu sahilde 111.200 m² alanda yer alan sahil yolu projesinin temelleri 2015 yılında atılacaktır. Konut, residence, perakende, ofis ve otelden oluşan bu karma projenin tarihi binalarda planlanan yeme-içme alanları ve sosyal alanları bölgeye zenginlik katacaktır.



İzmir Alsancak Projesi (EPP A.Ş. – Hasılat Paylaşımı)



GELECEK PROJELER

İZMİR ALSANCAK PROJESİ

GELECEK PROJELER

İZMİR ALSANCAK PROJESİ

Ege'nin incisi İzmir'de, Alsancak bölgesinde merkezi konumuyla şehrin cazibe merkezi olacak yeni projenin temelleri 2015'te atılacaktır.

133.500 m² arsada
530.000 m² 'lık inşaat
alanında kurulacak karma
proje, açık konseptli
AVM, konut, ofis, otel,
kültür merkezi ve özel
hastaneden oluşmaktadır.



Mahmutbey Projesi

GELECEK PROJELER

MAHMUTBEY PROJESİ

İstanbul Mahmutbey’de 19.000 m² kiralanabilir alanda 7 ana ulaşım hattının kesişim noktasında bulunan bir iş merkezi yapılacaktır. Yapımı devam eden metro istasyonu ile direkt bağlantısı bulunacak Mahmutbey projesinin yapımına 2015 yılında başlanması planlanmaktadır.



Göktürk Projesi

GELECEK PROJELER

GÖKTÜRK PROJESİ

İstanbul Göktürk’te 17.403 m² alanda prestijli bir konut projesi yapılması planlanmaktadır. Şehrin yeni gelişen bölgesinde 3. havalimanına 15 km, FSM Köprüsü’ne 21 km ve Boğaz Köprüsü’ne 24 km mesafede konumlanacak projenin inşaatının 2015 yılında başlaması hedeflenmektedir.



Didim Projesi

GELECEK PROJELER

DİDİM PROJESİ

164.000 m² arazide Didim'in parlayan yıldızı olacak lüks bir otel yapılması hedeflenmektedir. Çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olan tesisin 2015'te temeli atılması ve 2017'de faaliyete başlaması planlanmaktadır.



Demre Projesi

GELECEK PROJELER

DEMRE PROJESİ

71.000 m² lik arazide TUI iş birliği ile kurulacak beş yıldızlı lüks otel projesinin inşaatına 2015'te başlanacaktır. Demre'de koy içinde yer alan ve güney kıyılarda açık denizin etkisinden uzak olan tesis, 2017 yılında faaliyete geçmesi planlanmaktadır.



5. Portföyümüz ve Değerleme Raporları

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2014	31.12.2013
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	73.792.870	82.024.969
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	847.545.553	617.743.805
C. İştirakler	Md. 24/(b)	421.231.543	288.541.133
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	1.523.298	-
Diğer varlıklar		33.758.060	128.421.668
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.377.851.324	1.116.731.575
E. Finansal borçlar	Md. 31	373.032.124	302.393.272
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	167.762	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	83.493.043	50.211.653
İ. Özkaynaklar	Md. 31	616.799.998	574.161.177
Diğer kaynaklar		304.358.397	189.965.473
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.377.851.324	1.116.731.575

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2014	31.12.2013
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	73.792.871	82.024.969
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	35.600.000	22.719.446
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	274.791.840	275.528.680
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30.09.2014	31.12.2013	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilcek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipoteli bedelleri	Md. 22/(e)	19,94%	24,67%	10%
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	61,51%	55,32%	51%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	35,95%	33,18%	49%
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	0,00%	0,00%	49%
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	2,58%	2,03%	20%
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	2,47%	3,05%	10%
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	74,04%	61,41%	500%
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	5,36%	7,35%	10%
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	0,00%	0,00%	10%

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'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.

Değerleme Raporları

➤ İkitelli 34 Portall Plaza

S v P

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 588 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı, toplam 7 bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kusur 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 188.735.958,00TL
- KDV Dahil 222.708.430,44TL

III. Gayrimenkulün toplam Yıllık Rayiç Kira Bedelinin;

- KDV Hariç 12.739.677,00TL
- KDV Dahil 15.032.818,86TL

olduğu 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

➤ Bağcılar-Güneşli İş İstanbul 34 İş Merkezi

S v P

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

- KDV Hariç 86.930.928,00TL
- KDV Dahil 102.578.495,04TL

III) Gayrimenkulün toplam rayiç yıllık kira bedelinin;

- KDV Hariç 5.867.838,00TL/Yıl
- KDV Dahil 6.924.048,84TL/Yıl

olduğu 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.** yetkülerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin işbirliği **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.**'nin aktifinde bulunan, tapuda; Antalya İli, Serik İlçesi,

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevkii'nde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m² yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "Ela Quality Resort Hotel" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii'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 itibari 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 İştiraki Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.** mülkiyetindeki gayrimenkullerin, fiili değerlendirme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;

- ✓ **480 Numaralı parselde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in;**
 - 480 numaralı parselde ait üst hakkı bedelinin
 - KDV hariç 128.734.200,-TL,
 - KDV dahil 151.906.356,-TL
 - Maliyet Yaklaşımı sonucu bulunan bugünkü yapı değerinin
 - KDV hariç 157.680.037,00TL
 - KDV dahil 186.062.443,66TL
 - Gayrimenkulün kullanım (üst) hakkı ve yapı toplam değerinin ise,
 - KDV hariç 286.414.237,00TL
 - KDV dahil 337.968.799,66TL

➤ **Ela Quality Resort Hotel – Antalya (Sayfa2)**

S v P

- ✓ **5 Numaralı Parselde yer alan gayrimenkulün (lojman);**
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda bulunan parsel değerinin
 - KDV hariç 5.137.200,-TL,
 - KDV dahil 6.061.896,-TL
 - Maliyet Yaklaşımı sonucunda bulunan yapım maliyetinin
 - KDV hariç 6.159.206,00TL,
 - KDV dahil 7.267.863,08TL
 - Gayrimenkulün, arsa ve bugünkü yapı değerinden oluşan toplam değerinin ise
 - KDV hariç 11.296.406,00TL,
 - KDV dahil 13.329.759,08TL

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri) yetkililerinin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 4 pafta, 524 ada, 1 parsel numaralı, 31.828,39 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı gayrimenkule ilişkin olarak hazırlanmış 20.12.2013/ SvP_13_ÖZAKGYO_06 tarih ve numaralı raporun, "Metro Grossmarket'in yer aldığı bağımsız bölüme ilişkin rayiç kira bedelinin tespiti" hususunun da Rapora eklenmesi amacıyla (konu Raporun yasal durum, değer tespiti, dolar kuru, iskonto oranı vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin) 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 Grossmarket'in değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - a) Adil piyasa (rayiç) değerinin,
 - o KDV hariç 82.419.724,00TL
 - o KDV dahil 97.255.274,32TL
 - b) Yıllık adil (rayiç) kira bedelinin,
 - o KDV hariç 5.254.257,00TL
 - o KDV dahil 6.200.023,26TL
- III) Konut Projesinin %45,50 tamamlanma oranını temsil eden mevcut durumuna göre adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV hariç 125.173.573,00TL
 - o KDV dahil 147.704.816,14TL
- IV) 524 ada, 1 parsel ve üzerindeki yapıların toplam adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV hariç 207.593.296,00TL
 - o KDV dahil 244.960.089,28TL

olduğu 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

➤ **Ataşehir Bulvar 216 Projesi**



7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda;

PROJENİN (43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN) %95 İNŞA SEVİYELİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
119.750.000	54.431.818	42.017.544	141.305.000
PROJENİN (43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN) TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
126.048.000	57.294.545	44.227.368	148.736.640

kıymet takdir edilmiştir.

1 USD = 2,2000 .-TL

1 EURO = 2,8500 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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 İl, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin, yasal durumlarının incelenmesi, 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 sakinca 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



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



Yusuf Taşar 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 ilî 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 iştiraki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş aktifinde ve mülkiyetinde yer alan tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada,
 - 150 parsel numaralı, 4.088,-m² yüzölçümlü arsa,
 - 151 parsel numaralı, 2.224,-m² yüzölçümlü arsa,
 - 199 parsel numaralı, 547,70m² yüzölçümlü arsa,
 - 197 parsel numaralı, 744,65m² yüzölçümlü beş katlı kargir apartman,
- ✓ Mülkiyeti Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, 198 parsel numaralı, 744,65m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu "Bahçeli Kargir Apartman",

vasıflı gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin 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, ÖZAK GYO A.Ş.'nin iştiraki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,
- II) Müşteri mülkiyetinde yer alan değerlendirme konusu 198 numaralı parselin GYO portföyünde yer alabilmesi için, Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtilen gerekli şartların yerine getirilmesi gerektiği,
- III) Müşteri Şirket'in İştirakinin aktifinde bulunan değerlendirme konusu gayrimenkullerin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, takyidatlar dikkate alınmaksızın;

Parsel No.	KDV Hariç Değer		KDV Dâhil Değer	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
150	37.434.020	18.396.000	44.172.144	21.707.280
151	20.365.279	10.008.000	24.031.029	11.809.440
197	6.818.797	3.350.925	8.046.181	3.954.092
199	5.015.316	2.464.650	5.918.073	2.908.287

➤ Beşiktaş Balmumcu Bahçeli Kargir Apartman - Arsa (Sayfa2)

S v P

IV) Müşteri mülkiyetinde yer alan değerlendirme konusu 198 numaralı parselin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, takyidatlar dikkate alınmaksızın;

Parsel No.	KDV Hariç Değer		KDV Dâhil Değer	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
198	6.818.797	3.350.925	8.046.181	3.954.092

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

➤ **Eyüp, Göktürk Arsa**

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

20.02.2014 tarihli toplam değeri için ;

35.600.000 .-TL

(Otuz Beş Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

42.008.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
35.600.000	15.331.611	11.695.138	42.008.000 TL

1 USD = 2,3220 .-TL

1 EURO = 3,0440 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

➤ Kazlıçeşme (Sayfa1)

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesi'nde yer alan 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller olup toplamda 138.295,00 m² alana sahiptir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.11.2013 tarih 17978 sayılı Olur'una esas "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 06.12.2013-06.01.2014 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

Söz konusu plana göre, alanın 33.602,66 m² lik kısmı emsal: 2,50 yapılaşma şartı ile "Turizm + Ticaret", 70.950,13 m² lik kısmı emsal: 2,00 yapılaşma şartı ile "Ticaret + Konut" Alanı olarak planlanmıştır. Buna göre alanda toplam inşaat alanı 225.906,91 m² dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 774 ada 6 no.lu parsel üzerinde askeri tesis yapıları 774 ada 31 no.lu parsel üzerinde sosyal tesis binası bulunmaktadır. Askeriyeye ait yapılar mevcut durumda kullanılmamaktadır. Plan notlarına göre parsel üzerinde bulunan tescilli yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır. Emsale tabi toplam inşaat alanına tescilli yapıların alanları dahildir.

Yakın çevrede yapılan araştırma sonucunda söz konusu alan ile imar, kullanım alanı ve mevki açısından doğrudan uygun emsaller bulunamamış olup, emsallerin konumu, imar, cephe, inşaat alanı, manzara, alan üzerinde geliştirilebilecek projenin konsepti vb. koşulları dikkate alınarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve alanda imar planı ve plan notları doğrultusunda gerçekleştirilebilecek proje değerinden hasılat paylaşımı yolu ile "Gelir İndirgeme Yöntemi" kullanılarak arsa değer takdirinde bulunulmuştur.

Sonuç olarak Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Pazar Değeri;

745.560.000,00 ₺ (Yediyüz kırkbeş milyon beş yüz altmışbin Türk Lirası) olarak,
hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

➤ **Kazlıçeşme (Sayfa2)**

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlakî kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı



ELİF ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

➤ **İzmir, Konak**

- I. Değerleme konusu gayrimenkullere bağlı hakkın, GYO portföyünde yer alabileceği,
- II. Değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, hakkın bağlı olduğu parsellerin toplam adil (rayiç) piyasa değerinin,
 - o KDV hariç 500.748.750,-TL
 - o KDV dâhil 590.883.525,-TL
- III. Değerleme tarihi itibarıyla, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"ne dayalı, "gayrimenkule bağlı hakkın" toplam adil (rayiç) piyasa değerinin;
 - o KDV hariç 219.627.774,00TL
 - o KDV dâhil 259.160.773,32TL

olduğu 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

➤ **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.**



Net Aktif Değer yöntemi için şirketin sahip olduğu arsa, üst hakkı ve yapı değerinin rayiç değeri olarak, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından 20.12.2013 tarih ve SvP_13_ÖZAKGYO_05 numaralı Değerleme Raporu'nda tespit edilen değerleri olan 480 nolu parsel üst hakkı için 128.734.200 TRL, üzerindeki binalar için 157.680.037 TRL, ve 5 nolu parsel ve üzerindeki binalar için 11.296.406 TRL olmak üzere toplam 297.710.643 TRL değeri kullanılmıştır. Söz konusu değerlerin kaydi değeri ise 61.462.089 TRL'dir. Aradaki fark olan 236.248.554 TRL net aktif değer düzeltmesi olarak eklenmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Net Aktif Değer Yöntemine göre değeri 333.982 Bin Türk Lirası olarak hesaplanmıştır.

<u>Aktifler</u>	<u>Kaydi Değeri</u>	<u>Düzeltilmeler</u>	<u>Rayiç Değeri</u>
Hazır Değerler	34.380	0	34.380
Ticari Alacaklar	3.187	0	3.187
Diğer aktifler	1.296	0	1.296
Maddi Duran Varlıklar, net	62.320	236.249	298.569
Toplam	101.183	236.249	337.431

<u>Pasifler</u>	<u>Kaydi Değeri</u>	<u>Düzeltilmeler</u>	<u>Rayiç Değeri</u>
Mali Borçlar	0	0	0
Ticari Borçlar	783	0	783
Diğer yükümlülükler	2.667	0	2.667
Toplam	3.449	86.692.926	3.449

ŞİRKET HİSSE DEĞERİ (NET AKTİF DEĞER)	333.982 Bin TRL
--	------------------------

9. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yapılan değerlendirmeler sonucunda, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. 'nin İndirgenmiş Nakit Akımları metoduna ve Net Aktif Değer metoduna göre değerinin hesaplanmasına rağmen; Şirket'in muhatap olduğu davaların Şirket ortaklık yapısı ve gelecekteki kira sözleşmesi şartlarına muhtemel etkilerindeki belirsizlikler nedeniyle İndirgenmiş Nakit Akımları metodu kullanarak elde edilen değerler gerçek değeri doğru şekilde yansıtmayacağı, dolayısıyla Şirket değerini gerçeğe en yakın biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz Net Aktif Değer metoduna göre Şirket Değeri'nin 333.982 Bin TL olduğu tespit edilmiştir.

➤ **Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.**



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 A.Ş.**

Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi
Şirket Değerleme Raporu

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

6. SONUÇ

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

Değer Takdiri 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 rasyo değerinin, 5,9367 TL olduğu görülmüştür.

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

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

6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

➤ Hayat Tepe

Bayrampaşa'da gerçekleştirilmekte olan Hayat Tepe Projesi'nde yer alan 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

➤ Finansal Duran Varlık Edinilmesi

Yönetim Kurulumuzun 30.09.2014 tarihli toplantısında; İnter Yapı İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.'nin, Aktay Turizm Yatırımları ve İşl.A.Ş.'de sahip olduğu %3,37 ortaklık payı karşılığı olan 50.600 adet hissesinin 6.708.771 TL karşılığında Şirketimiz tarafından satın alınmasına karar verilmiş olup; satın alma bedeli Ağustos 2015 ve Kasım 2015 tarihlerinde 2 eşit taksitte ödenecektir.

İnter Yapı'nın sahip olduğu sermaye paylarının alınması sonucunda Şirketimiz, Aktay Turizm Yatırımları ve İşl.A.Ş.'nin 75.000.000 TL olan sermayesinin %100'üne tek başına sahip olmuştur.

➤ Birleşme İşlemleri

Şirketimiz ile bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin, şirketimiz çatısı altında birleştirilmesi işlemleri kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı onayının ardından, Sermaye Piyasası Kurulu'na izin için başvuruda bulunulmuştur.

➤ Ortakların Pay Satışları

Şirketimiz ortaklarından; Ahmet Akbalık'ın 10.529.472,83 TL nominal değerli, Ürfi Akbalık'ın 8.094.665,00 TL nominal değerli, Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.'nin 10.725.197,71 TL nominal değerli borsada işlem gören nitelikteki paylarının satışı amacıyla hazırladıkları pay satış bilgi formlarına Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onay verilmiştir.

Pay satış bilgi formlarının SPK tarafından onaylanması sonrasında; Ahmet Akbalık tarafından 600.000 TL nominal değerli, Özak Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic.A.Ş. tarafından 1.400.000 TL nominal değerli OZKGY payının satış 10.10.2014 tarihinde işlemi gerçekleştirilmiştir.

Satış işlemi ile ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde değişmiştir:

	Satış Öncesi		Satış Sonrası	
Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	85.411.657,83	54,40	84.811.657,83	54,02
Ürfi AKBALIK	49.277.774,00	31,39	49.277.774,00	31,39
Özak Tekstil	14.850.197,71	9,46	13.450.197,71	8,57
Diğer	7.460.370,46	4,75	9.460.370,46	6,03
Toplam	157.000.000,00	100,00	157.000.000,00	100,00

Ortakların pay satış bilgi formlarına www.ozakgyo.com adresli internet sitemizin Yatırımcı İlişkileri/İzahname ve Duyurular başlığından erişilebilmektedir.

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01.01.2014-30.09.2014 dönemine ait ara dönem konsolide finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihi itibariyle dokuz aylık ara döneme
ait özet konsolide finansal tablolar**

İçindekiler

Sayfa

Ara dönem konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Ara dönem konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 - 34

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2014 tarihli ara dönem konsolide finansal durum tablosu**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar		360.719.987	412.923.304
Nakit ve nakit benzerleri	4	98.945.666	125.205.400
Ticari alacaklar		23.102.814	24.168.468
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	17	3.028.537	343.407
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	20.074.277	23.825.061
Diğer alacaklar		966.929	1.391.574
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	966.929	1.391.574
Stoklar	8	205.525.366	221.418.818
Peşin ödenmiş giderler	9	5.784.501	6.985.148
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		426.809	237.666
Diğer dönen varlıklar	10	25.967.902	33.516.230
Duran varlıklar		1.150.781.341	864.997.532
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Ticari alacaklar		-	28.580
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		-	28.580
Diğer alacaklar		277.659	111.339
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	277.659	111.339
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	618.906.266	457.258.266
Maddi duran varlıklar	12	294.406.066	296.709.462
Maddi olmayan duran varlıklar	13	15.340.423	23.673.221
Peşin ödenmiş giderler	9	221.492.070	84.950.207
Ertelenmiş vergi varlığı		348.383	2.255.983
Toplam varlıklar		1.511.501.328	1.277.920.836

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2014 tarihli ara dönem konsolide finansal durum tablosu**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli yükümlülükler		501.586.906	339.262.256
Kısa vadeli borçlanmalar	5	89.150.694	34.178.843
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	167.194.384	116.072.147
Ticari borçlar		38.287.191	14.196.985
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	14.514.008	2.134.945
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	23.773.183	12.062.040
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.756.836	1.002.837
Diğer borçlar		29.735.380	9.316.993
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	11.872.808	7.491.937
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	17.862.572	1.825.056
Ertelenmiş gelirler	9	173.717.055	163.678.340
Dönem karı vergi yükümlülüğü		896.402	215.286
Kısa vadeli karşılıklar	14	610.781	600.825
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		610.781	600.825
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		238.183	-
Uzun vadeli yükümlülükler		301.663.313	271.558.660
Uzun vadeli borçlanmalar	5	140.095.604	153.086.548
Diğer borçlar		92.271.109	50.211.653
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	64.090.275	50.211.653
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	28.180.834	-
Ertelenmiş gelirler	9	21.346.955	20.345.209
Uzun vadeli karşılıklar		1.160.267	624.029
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.160.268	624.029
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		46.789.377	47.291.221
Özkaynaklar		708.251.109	667.099.920
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		707.257.991	532.793.984
Ödenmiş sermaye	15	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		187.852.812	107.305.348
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		188.254.589	107.305.348
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(401.777)	-
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		8.832.313	4.459.980
Geçmiş yıllar karları		82.501.296	121.550.182
Net dönem karı/(zararı)		124.358.601	(4.234.495)
Kontrol gücü olmayan paylar		993.118	134.305.936
Toplam kaynaklar		1.511.501.328	1.277.920.836

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2013
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat	18	192.691.592	77.342.626	151.747.914	42.994.431
Satışların maliyeti		(105.815.211)	(42.946.828)	(73.729.215)	(19.002.334)
Brüt kar		86.876.381	34.395.798	78.018.699	23.992.097
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(13.284.961)	(8.793.059)	(2.194.766)	(3.053.719)
Genel yönetim giderleri (-)		(5.033.776)	(4.386.003)	(1.454.851)	(1.144.928)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		93.299.920	15.185.397	69.385.603	7.309.405
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(17.035.537)	(11.561.209)	(6.295.364)	(4.313.809)
Faaliyet karı		144.822.027	24.840.924	137.459.321	22.789.046
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	77.892	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	(321)	-	-
Finansal gelirler		10.494.579	-	3.629.197	-
Finansal giderler (-)		(28.534.106)	(23.252.447)	(14.469.331)	(11.916.378)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		126.782.500	1.666.048	126.619.187	10.872.668
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)					
- Dönem vergi gideri		(896.402)	(261.027)	(896.402)	-
- Ertelenmiş vergi gideri		(1.301.772)	552.174	(3.004.470)	(90.509)
Net dönem karı		124.584.326	1.957.195	122.718.315	10.782.159
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		124.358.601	(1.536.526)	122.013.146	8.369.997
Kontrol gücü olmayan paylar		225.725	3.493.721	705.169	2.412.162
Net dönem karı		124.584.326	1.957.195	122.718.315	10.782.159
Pay başına kazanç / (kayıp)	16	0,79	(0,010)	0,78	0,053
Diğer kapsamlı gider:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(401.777)	(419.197)	(108.110)	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(401.777)	-	(108.110)	-
Diğer Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları		-	(419.197)	-	-
Diğer kapsamlı gider		(401.777)	(419.197)	(108.110)	-
Toplam kapsamlı gelir		124.182.549	1.537.998	122.610.205	10.782.159
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		123.956.824	(1.955.723)	121.905.036	8.369.997
Kontrol gücü olmayan paylar		225.725	3.493.721	705.169	2.412.162
Toplam kapsamlı gelir		124.182.549	1.537.998	122.610.205	10.782.159

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler											
	Ödenmiş sermaye	Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi	Paylara ilişkin primler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Sermaye rezervleri	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
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)	-	-	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(1.912.261)		(1.912.261)	(115.281)	(2.027.542)
Diğer değişiklikler nedeniyle azalış	-	(419.197)	-	-	-	-	-	-		(419.197)	-	(419.197)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.536.526)	(1.536.526)	3.493.721	1.957.195
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
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	-	146.712.969	107.305.348	-	-	4.459.980	121.550.182	(4.234.495)	532.793.984	134.305.936	667.099.920
Transferler	-	-	-	-	-	-	3.808.583	(8.128.519)	4.234.495	(85.441)	85.441	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)	(26.486)	(785.197)
Kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirilen işlemler (Not 1)	-	-	-	80.949.241	-	-	563.750	(30.161.656)	-	51.351.335	(133.597.498)	(82.246.163)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(401.777)	-	-	-	124.358.601	123.956.824	225.725	124.182.549
30 Eylül 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	-	146.712.969	188.254.589	(401.777)	-	8.832.313	82.501.296	124.358.601	707.257.991	993.118	708.251.109

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait konsolide nakit akış tablosu**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		124.584.326	1.957.195
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	10.802.185	7.437.339
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		218.373	580.209
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		8.548.946	1.970.447
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(8.064.063)	18.039.334
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		2.198.174	291.147
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı		(67.493.885)	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		18.658	(77.571)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		70.812.714	30.198.100
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(43.709.291)	(105.636.429)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		10.005.221	(17.436.058)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(120.016.224)	(92.669.661)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.734.373)	13.038.481
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		25.707.408	64.920.304
		(130.747.259)	(137.783.363)
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(59.934.545)	(107.585.263)
Alınan faiz		2.547.599	999.095
Vergi ödemeleri		(300.445)	(157.271)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	(170.632)
		(57.687.391)	(106.914.071)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		(31.268.875)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(9.591.020)	(5.021.059)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışları		(5.446.023)	(9.185.024)
Diğer uzun vadeli varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	77.571
Diğer nakit çıkışları		-	(6.250)
		(46.305.918)	(14.134.762)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		159.761.433	138.206.753
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(67.268.425)	(7.740.933)
Ödenen faiz		(13.974.236)	(3.907.786)
Ödenen temettüleri		(785.197)	(2.027.542)
		77.733.575	124.530.492
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(26.259.734)	3.481.659
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		125.205.400	41.854.579
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	98.945.666	45.336.238

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet 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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 – 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 32 (31 Aralık 2013: 22), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 6 (31 Aralık 2013: 6), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 721 (31 Aralık 2013: 490), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 5 (31 Aralık 2013 bulunmamaktadır) ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

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

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir. Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

Bağlı ortaklıklar:

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 2014	31 Aralık 2013
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	100,00	57,00
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (***)	Taahhüt işleri	İstanbul	-	99,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırım	İstanbul	100,00	100,00

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin (Aktay Turizm) hisselerinin %32'lik kısmı 24 Ocak 2014 tarihinde Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'den, %7,63'lük kısmı 31 Ocak 2014 tarihinde Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tan, %3,37'lik kısmı ise 30 Eylül 2014 tarihinde İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'den satın alınmıştır. Grup'un sermayedeki pay oranı %57'den %100'e yükselmiştir.

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

(***) Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İş" için Özak GYO ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. tarafından 12 Haziran 2012 tarihinde kurulmuştur. "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş"inde (Bulvar 216 Projesi), onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümler 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile Emlak Konut GYO A.Ş.' den Özak GYO – İnt- Er Yapı Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır. 7 Ocak 2014 tarihi itibarıyla, Emlak Konut A.Ş. 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnter Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic A.Ş., anılan arsa üzerindeki %1'lik payını 568.800 TL + KDV bedel karşılığında Özak GYO'ya satmıştır. Bu işlem sonucunda Özak GYO sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur. Bu kapsamda, 9 Ocak 2014 tarihli sözleşme ile ortaklığın tasfiye edilmesine karar verilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Müşterek faaliyetler:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

			Grup'un sermayedeki pay oranı (%)	
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%55	-

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

Faaliyet dönemsellliği:

Grup'un faaliyet bölümlerinde turizm sektörünün satışlarında dönemsellik etkisi görülmektedir. Özellikle yaz dönemlerinde satışlarının yüksek olması sebebiyle, ara dönem özet konsolide finansal tablolar faaliyetlerin dönemselliklerinden kaynaklanan etkileri de içermektedir. Bu nedenle 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık faaliyet sonuçları, tüm mali yıl sonuçları için bir göstere teşkil etmemektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Kasım 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tabloları, TFRS'nin ara dönem konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tabloları 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Konsolide 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. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Grup müşterek faaliyet katılımcısı olarak, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatından kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Cari dönem vergisiyle ilgili borçlar kalemi altında gösterilen 883.953 TL tutarındaki KDV borçları, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Uzun vadeli ilişkili taraflara ticari borçlar altında gösterilen 50.211.653 TL tutarındaki hisse alımı ile alakalı borçlar uzun vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Kısa vadeli ilişkili taraflara ticari borçlar altında gösterilen 5.991.937 TL tutarındaki finansal kiralama ile alakalı borçlar kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar altında gösterilen 544.491 TL tutarındaki izin yükümlülüğü çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar hesabına sınıflanmıştır.
- Diğer duran varlıklar altında muhasebeleştirilen 2.364.097 TL tutarındaki proje avansların faiz tahakkukları, ilgili avans kalemlerinin muhasebeleştirildiği uzun vadeli peşin ödenen giderler hesabına sınıflanmıştır.

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

1 Ocak - 30 Eylül 2014 ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("UFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)
- TFRS Yorum 21 Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler
- TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)
- TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme - Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 9 Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama
- TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
- Yıllık iyileştirmeler - 2010 - 2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler - 2011 - 2013 Dönemi

Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları da yayınlandıktan sonra değerlendirecektir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

- Yıllık iyileştirmeler - 2010 - 2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler - 2012 - 2014 Dönemi
- UFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)
- UMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi – UMS 27'de Değişiklik
- UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmayacaktır.

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2013 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 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

"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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Ertelenmiş vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması muhtemel olduğundan, ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınmasıyla tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

3. Bölümlere göre raporlama

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri belirlemiştir.

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	136.768.707	103.609.809	(47.686.924)	192.691.592
Satışların maliyeti (-)	(65.663.188)	(76.552.217)	36.400.194	(105.815.211)
Brüt kar	71.105.519	27.057.592	(11.286.730)	86.876.381
Genel yönetim giderleri (-)	(286.085)	(2.370.327)	(2.377.364)	(5.033.776)
Pazarlama giderleri (-)	(309.208)	(8.061.767)	(4.913.986)	(13.284.961)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.747.843	12.950.103	66.601.974	93.299.920
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.213.620)	(9.485.646)	(336.271)	(17.035.537)
Esas faaliyet karı	77.044.449	20.089.955	47.687.623	144.822.027
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	28.276.722	-	(28.276.722)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	105.321.171	20.089.955	19.410.901	144.822.027
Finansman gelirleri	9.660.762	2.604.380	(1.770.563)	10.494.579
Finansman giderleri	(4.851.519)	(5.299.821)	(18.382.766)	(28.534.106)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	110.130.414	17.394.514	(742.428)	126.782.500
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	(896.402)	(896.402)
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	(1.301.772)	(1.301.772)
Dönem (zararı)/karı	110.130.414	17.394.514	(2.940.602)	124.584.326

1 Temmuz – 30 Eylül 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	126.231.932	53.769.071	(28.253.089)	151.747.914
Satışların maliyeti (-)	(64.334.009)	(30.339.746)	20.944.540	(73.729.215)
Brüt kar	61.897.923	23.429.325	(7.308.549)	78.018.699
Genel yönetim giderleri (-)	(102.864)	(839.018)	(512.969)	(1.454.851)
Pazarlama giderleri (-)	(94.863)	(1.127.722)	(972.181)	(2.194.766)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	7.334.055	5.954.326	56.097.222	69.385.603
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(4.047.266)	(4.480.601)	2.921.978	(5.605.889)
Esas faaliyet karı	64.986.985	22.936.310	50.225.501	138.148.796
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	5.785.342	-	(5.785.342)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	70.772.327	22.936.310	44.440.159	138.148.796
Finansman gelirleri	3.077.442	906.016	(354.261)	3.629.197
Finansman giderleri	(1.708.389)	(968.998)	(12.481.418)	(15.158.805)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	72.141.380	22.873.328	31.604.479	126.619.187
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	(896.402)	(896.402)
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	(3.004.470)	(3.004.470)
Dönem karı	72.141.380	22.873.328	27.703.607	122.718.315

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2013			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
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)
Brüt kar/(zarar)	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 faaliyet (zarar)/karı	10.940.176	18.885.535	(4.984.787)	24.840.924
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	77.892	-	77.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	(321)	-	(321)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	10.940.176	18.963.106	(4.984.787)	24.918.495
Finansman giderleri/gelirleri	(4.109.785)	(141.115)	(19.001.547)	(23.252.447)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	6.830.391	18.821.991	(23.986.334)	1.666.048
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	291.147	291.147
Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	(261.027)	(261.027)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	552.174	552.174
Dönem (zararı)/karı	6.830.391	18.821.991	(23.986.334)	1.666.048

	1 Temmuz – 30 Eylül 2013			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
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)
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 faaliyet (zarar)/karı	6.266.328	18.963.890	(2.441.172)	22.789.046
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	6.266.328	18.963.890	(2.441.172)	22.789.046
Finansman giderleri/gelirleri	(1.710.841)	(522.600)	(9.682.937)	(11.916.378)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	4.555.487	18.441.290	(12.124.109)	10.872.668
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	(90.509)	(90.509)
Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	(90.509)	(90.509)
Dönem (zararı)/karı	4.555.487	18.441.29	(12.214.618)	10.782.159

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	30 Eylül 2014			
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	396.053.103	42.373.713	(77.706.829)	360.719.987
Cari olmayan / Duran varlıklar	715.729.432	122.668.626	312.383.283	1.150.781.341
Toplam varlıklar	1.111.782.535	165.042.339	234.676.454	1.511.501.328

	30 Eylül 2014			
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	628.755.350	56.243.419	(183.411.862)	501.586.906
Uzun vadeli yükümlülükler	153.293.742	575.281	147.794.289	301.663.313
Özkaynaklar	329.733.443	108.223.639	270.294.027	708.251.109
Toplam kaynaklar	1.111.782.535	165.042.339	234.676.454	1.511.501.328

	31 Aralık 2013			
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	234.189.450	70.561.539	108.172.315	412.923.304
Cari olmayan / Duran varlıklar	628.784.146	88.788.477	147.424.909	864.997.532
Toplam varlıklar	862.973.596	159.350.016	255.597.224	1.277.920.836

	31 Aralık 2013			
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	469.002.800	33.122.285	(162.862.829)	339.262.256
Uzun vadeli yükümlülükler	195.615.919	2.024.617	73.918.124	271.558.660
Özkaynaklar	210.266.401	103.465.348	353.368.171	667.099.920
Toplam kaynaklar	874.885.120	138.612.250	264.423.466	1.277.920.836

Vergi Usul Kanunu'na göre hesaplanmış amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013
Amortisman / İtfa Payları		
Turizm – otellilik	4.462.888	4.129.653
Gayrimenkul yatırımları	2.211.385	1.707.175
	6.674.273	5.836.828

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kasa	106.395	64.243
Bankadaki nakit	98.839.271	125.141.157
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	44.299.060	108.611.701
Vadesiz mevduatlar	54.540.211	16.529.456
	98.945.666	125.205.400

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2014
ABD Doları	2,10	27.799.060
Türk Lirası	9-9,15	16.500.000
		44.299.060

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2013
Türk Lirası	5,00-6,25	20.860.240
ABD Doları	2,00-3,50	85.205.977
Avro	3,40	2.545.484
		108.611.701

5. Finansal borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli borçlanmalar	89.150.694	34.178.843
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	167.194.384	116.072.147
Uzun vadeli borçlanmalar	140.095.604	153.086.548
	396.440.682	303.337.538

Finansal borçlar	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Banka kredileri	395.352.487	302.679.824
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	773.184	657.714
Diğer finansal borçlar	315.011	-
	396.440.682	303.337.538

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Finansal borçlar (devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	255.327.982	149.593.276
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	140.024.505	153.086.548
	395.352.487	302.679.824

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	30 Eylül 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,5 - 14,4	116.001.406	125.981.577
ABD Doları	0,41 - 6	139.326.576	14.042.928
		255.327.982	140.024.505

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	0,00 - 11,40	23.565.761	80.000.000
ABD Doları	2,00 - 6,00	126.027.515	73.086.548
		149.593.276	153.086.548

30 Eylül 2014 tarihi itibari ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen ipoteği bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013: 7.792.000 Avro ve 69.092.000 ABD Doları).

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Alacak senetleri	12.236.662	22.870.285
Ticari alacaklar	8.800.492	1.881.343
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(962.877)	(926.567)
	20.074.277	23.825.061

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(926.567)	(793.149)
Dönem gideri	(73.956)	(384.182)
Tahsilatlar	37.646	285.579
Kapanış bakiyesi	(962.877)	(891.752)

b) Ticari Borçlar:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	18.439.152	9.580.587
Gider tahakkukları	4.540.092	1.216.839
Borç senetleri	913.810	1.568.711
Borç reeskontu (-)	(119.871)	(304.097)
	23.773.183	12.062.040

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Bloke mevduat	642.481	1.240.853
Verilen depozito ve teminatlar	45.180	76.505
Diğer çeşitli alacaklar	279.268	74.216
	966.929	1.391.574

Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	277.659	111.339
	277.659	111.339

b) Diğer Borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	1.169.169	646.613
Diğer (*)	16.693.403	1.178.443
	17.862.572	1.825.056

(*) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 15.656.044 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar:

Uzun vadeli diğer borçların 15.555.394 TL'lik kısmı Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan, 12.625.440 TL'lik kısmı ise Şirket'in Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

8. Stoklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Tamamlanan proje stokları	174.730.573	49.787
Devam eden proje stokları	28.568.104	221.369.031
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	2.198.048	-
Ticari Mallar	28.641	-
	205.525.366	221.418.818

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Hayattepe konut projesi tamamlanmış olup teslimi gerçekleşmemiş daireler tamamlanan proje stokları içerisinde sınıflanmıştır.

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Taşeronlara verilen avanslar	4.001.389	4.058.045
Verilen sipariş avansları	1.458.755	2.270.297
Gelecek aylara ait giderler	324.357	656.806
	5.784.501	6.985.148

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Proje avansı (*)	221.200.798	84.564.097
Verilen avanslar	-	361.894
Gelecek yıllara ait giderler	291.272	24.216
	221.492.070	84.950.207

(*) Grup'un gerçekleştireceği projeler ile alakalı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye vermiş olduğu proje avanslarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	171.953.799	157.557.910
Gelecek aylara ait gelirler (**)	1.763.256	6.120.430
	173.717.055	163.678.340

(*) Alınan sipariş avansları, Bayrampaşa projesi için alınan avans tutarlarından oluşmaktadır.

(**) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	21.346.955	20.345.209
	21.346.955	20.345.209

(*) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının Özak GYO'nun kira bedeline ilişkin almış olduğu avans tutarından oluşmaktadır.

10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	25.807.920	33.467.425
Diğer KDV	76.159	39.021
İş avansları	56.247	6.639
Diğer dönen varlıklar	27.576	3.145
	25.967.902	33.516.230

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	35.866.086	421.392.180	457.258.266
Alımlar (*)	21.829.844	-	35.600.000
Transfer (*)(**)	8.266.544	64.057.727	64.057.727
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	5.503.612	61.990.273	61.990.273
30 Eylül 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	71.466.086	547.440.180	618.906.266

	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

(*) Grup'un 6292 sayılı kanun kapsamında satın alma başvurusunda bulunduğu, "İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'ndeki 2/B kapsamındaki taşınmazın alımı 20 Mayıs 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Alım işleminin tamamlanmasına istinaden, ilgili arsanın alımı ile alakalı 2013 yılında ödenen 8.266.544 TL tutarındaki muvafakat bedeli maddi olmayan duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

(**) Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mah. 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölümün inşaatı tamamlanmış, ilgili bölümler kiralama faaliyetine konu olmalarından ötürü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer seviyesi 2. seviyedir (31 Aralık 2013: 2. seviye). Mevcut dönemde 1. seviye ve 2. seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İkitelli Bina	188.735.958	188.735.958
Güneşli Bina	86.930.928	86.930.928
Bayrampaşa Arsa	69.273.084	69.273.084
Bayrampaşa Bina	13.146.640	13.146.640
Balmumcu Arsa (*)	76.452.210	76.452.210
Bağcılar Arsa	22.719.446	22.719.446
Eyüp Arsa	35.600.000	-
Ataşehir Bina(**)	126.048.000	-
	618.906.266	457.258.266

(*) 20 Aralık 2013 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 198 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihi yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi'nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir.

(**) Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mah. 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için SPK'nın 11 Eylül 2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı gereği SPK mevzuatı gereği değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmış olan REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından 9 Ekim 2014 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 126.048.000 TL olarak belirlenmiştir.

Grup, 15.687.539 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2013: 13.146.065 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 2.027.409 TL'dir (30 Eylül 2013: 1.545.338 TL).

30 Eylül 2014 tarihi itibarı ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: 53.500.000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

	2014	2013
1 Ocak itibariyle		
Maliyet	340.989.823	321.311.520
Birikmiş amortisman	(44.280.361)	(36.149.743)
Net kayıtlı değer	296.709.462	285.161.777
Dönem başı net kayıtlı değer	296.709.462	285.161.777
Girişler	7.323.957	4.899.337
Çıkışlar	(39.961)	(129.890)
Çıkışlar amortisman	21.303	129.890
Cari dönem amortismanı	(9.608.695)	(7.144.679)
Dönem sonu net kayıtlı değer	294.406.066	282.916.435
30 Eylül itibariyle		
Maliyet	348.273.819	326.080.967
Birikmiş amortisman	(53.867.753)	(43.164.532)
Net kayıtlı değer	294.406.066	282.916.435

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013 – 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır).

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	2014	2013
1 Ocak itibariyle		
Maliyet	26.287.051	16.734.903
Birikmiş amortisman	(2.613.830)	(2.177.025)
Net kayıtlı değer	23.673.221	14.557.878
Dönem başı net kayıtlı değer	23.673.221	14.557.878
Girişler	1.097.362	113.557
Transferler (*)	(8.236.671)	-
Cari dönem amortismanı	(1.193.491)	(178.282)
Dönem sonu net kayıtlı değer	15.340.421	14.493.153
30 Eylül itibariyle		
Maliyet	19.147.743	16.848.460
Birikmiş amortisman	(3.807.320)	(2.355.307)
Net kayıtlı değer	15.340.423	14.493.153

(*) Eyüp arsasının alımına ilişkin Milli Emlak ile yapılan satış sözleşmesine istinaden ödenen 8.266.544 TL tutarındaki muvafakat bedeli, ilgili arsanın alımının tamamlanmasına istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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.

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye karşı Şubat 2011 tarihi itibarıyla Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş tarafından açılmış olan dava ile başlayan ve detayları 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablo dipnotlarında açıklanan hukuki ihtilaf sürecine ilişkin tüm davalardan karşılıklı sulh neticesinde Ocak 2014 itibarıyla taraflarca feragat edilmiştir.

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 856.013 TL'dir ve 610.781 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2013: 746.309 TL'dir ve 600.825 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

15. Özkaynaklar

Şirket'in 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Eylül 2014	%	30 Eylül 2013
Ahmet Akbalık	48	74.882.185	48	74.882.185
Ürfi Akbalık	26	41.183.109	26	41.183.109
Cemal Akbalık	<1	203.292	<1	203.292
Filiz Akbalık	<1	418.178	<1	418.178
Elif Akbalık	<1	847.950	<1	847.950
Aynur Akbalık	<1	214.886	<1	214.886
Dursun Ali Alp	<1	100	<1	100
Şerif Eren	<1	100	<1	100
Okay Ayrar	<1	100	<1	100
Tamer Eyerci	<1	100	<1	100
BİST'de işlem gören kısım (*)	25	39.250.000	25	39.250.000
Nominal sermaye	100	157.000.000	100%	157.000.000

(*) 19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle artırılmış olup ilgili tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir. Şirket sermayesinin %25'i BİST'te işlem görmekte olup, halka arz edilen hisselerin %9,41'lik kısmını Özak Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., %6,71'lik kısmını Ahmet Akbalık, %5,16'lık kısmını Ürfi Akbalık, %3,73'lük kısmını ise diğer hissedarlar almıştır. Şirket'in 2014 yılındaki sermayesi 157 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2013: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2013: hisse başına 1 TL).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar (devamı)

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. 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.

16. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2013
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	124.358.601	(1.536.526)	122.013.146	8.369.997
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,79	(0,010)	0,78	0,053

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

17. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2014								
Alacaklar					Borçlar			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	5.722.325	5.245.895	-	9.988.356
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	2.723.539	-	-	-	-	6.626.913	-	41.977.856
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	562	-	-	-	7.549.581	-	-	12.124.063
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	37	-	-	-	307	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	159.845	-	-	-	301.185	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	123.152	-	-	-	784.747	-	-	-
Diğer	21.402	-	-	-	155.863	-	-	-
	3.028.537	-	-	-	14.514.008	11.872.808	-	92.271.109

- (*) 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 41.977.856 TL tutarındaki uzun vadeli ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 3 yıl olup, ilk iki yıl sadece faiz üçüncü yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 6.626.913 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Özak Tekstil") tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2013									
Alacaklar					Borçlar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	
Ortaklar									
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-	6.688.991
Diğer ilişkili şirketler									
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler									
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (**)	259.835	-	-	-	-	5.991.937	-	-	43.522.662
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	41.537	-	-	-	1.769.261	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	505	-	-	-	311	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	19.364	-	-	-	105.867	-	-	-	-
Diğer	22.166	-	-	-	259.506	-	-	-	-
	343.407	-	-	-	2.134.945	7.491.937	-	-	50.211.653

(*) Aktay Turizm'in ortaklarından Ayturn Turizm Yatırım İşletmeleri Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sermaye katılımlarına ilişkin yükümlölüklerini zamanında yerine getirmemesinden kaynaklanan söz konusu tutar 24 Ocak 2014 tarihinde ödenmiştir.

(**) Grup'un bağılı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan 43.522.662 TL tutarındaki uzun vadeli ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 3 yıl olup, ilk iki yıl sadece faiz üçüncü yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 5.991.937 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağılı ortaklıkları arından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Özak Tekstil") tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

1 Ocak - 30 Eylül 2014					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar					
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	3.864.835
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	11.302.820
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	10.045	134.308	2.950.544	2.923.347	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	46.626.790	4.450	-	103.454	6.708.771
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.571.795	1.033	-	24.016	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.563.057	3.733	-	86.797	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	329.577	446	-	10.361	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	291	-	6.769	-
Diğer	-	822	-	19.126	-
	50.101.264	145.083	2.950.544	3.173.870	21.876.426
1 Temmuz - 30 Eylül 2014					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	3.616	45.648	865.903	966.861	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	23.796.274	4.450	-	34.216	6.708.771
Akyön tesis yönetimi	657.601	1.033	-	7.943	-
Özak Global Holding A.Ş.	449.770	1.244	-	28.707	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	123.969	149	-	3.426	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	97	-	2.239	-
Diğer	-	-	-	6.326	-
	25.031.230	52.621	865.903	1.049.718	6.708.771

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık hisselerinin alımına ilişkin tutardır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2013					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	25.691	146.708	-	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	-
	14.509.991	172.567	-	2.925.978	41.467.656
1 Temmuz - 30 Eylül 2013					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	4.492	47.756	-	933.438	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	7.384.777	2.256	-	46.470	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	55	-	1.129	-
Özak Global Holding A.Ş.	440.557	906	-	18.628	-
Diğer	259.799	10.586	-	7.900	-
	8.089.625	61.559	-	1.007.565	-

(*) 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.283.436	1.478.891
	1.283.436	1.478.891

18. Hasılat

Bayrampaşa İlçesi 524 Ada 1 no'lu parsel de yer alan toplam 546 adet konutun yer aldığı Özak Hayattepe projesinde, konutların tamamlanmasıyla birlikte müşteriye teslim işlemleri başlatılmış ve Eylül ayında toplam 17 adet dairenin teslim işlemleri tamamlanmıştır. Bu dairelerin faturaları düzenlenerek KDV hariç 7.958.982 TL satış bedeli gelir tablosuna "konut satış geliri" olarak yansıtılmıştır.

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mah. 3394 Ada 1 nolu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 31 adet bağımsız bölümün, 30 Aralık 2013 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine dayanarak 16/07/2014 tarihinde bağımsız bölümlerin ve teslim işlemlerinin tamamlanması sonucunda OPET Petrolcülük A.Ş 'ne tapu devri yapılmış, aynı tarih itibarıyla de KDV hariç 45.000.000 USD (95.373.000 TL) tutarında fatura düzenlenerek gelir tablosuna "ofis satış geliri" olarak yansıtılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Yabancı para pozisyonu

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2014				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	18.474.694	308.543	6.345.000	994.512
2. Parasal Finansal Varlıklar	73.400.278	8.615	31.943.701	197.814
3. Diğer	8.447.383	-	3.704.516	1.785
4. Dönen varlıklar	100.322.355	317.158	41.993.217	1.194.111
5. Toplam varlıklar	100.322.355	317.158	41.993.217	1.194.111
6. Ticari borçlar	17.181.032	-	7.306.264	183.574
7. Finansal yükümlülükler	139.326.576	-	61.137.644	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler	156.507.608	-	68.443.908	183.574
9. Finansal yükümlülükler	14.042.928	-	6.162.152	-
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
11. Uzun vadeli yükümlülükler	14.042.928	-	6.162.152	-
12. Toplam yükümlülükler	170.550.536	-	74.606.060	183.574
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(70.228.181)	317.158	(32.612.843)	1.010.537

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

19. Yabancı para pozisyonu (devamı)

31 Aralık 2013				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	21.522.969	13.394	8.694.320	994.300
2. Parasal Finansal Varlıklar	91.275.422	61.120	40.749.575	1.394.143
3. Diğer	4.283	-	1.411	433
4. Dönen varlıklar	112.802.674	74.514	49.445.306	2.388.876
5. Toplam varlıklar	112.802.674	74.514	49.445.306	2.388.876
6. Ticari borçlar	(1.855.922)	-	(769.893)	(72.446)
7. Finansal yükümlülükler	(126.027.515)	-	(59.048.641)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler	(127.883.437)	-	(59.818.534)	(72.446)
9. Finansal yükümlülükler	(73.086.548)	-	(34.243.803)	-
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	(17.162.703)	-	(6.454.311)	(1.153.505)
11. Uzun vadeli yükümlülükler	(90.249.251)	-	(40.698.114)	(1.153.505)
12. Toplam yükümlülükler	(218.132.688)	-	(100.516.648)	(1.225.951)
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(105.330.014)	74.514	(51.071.342)	1.162.925

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 bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Yabancı para pozisyonu (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

30 Eylül 2014		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(7.432.141)	7.432.141
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(7.432.141)	7.432.141
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	292.187	(292.187)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	292.187	(292.187)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	117.136	(117.136)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	117.136	(117.136)
Toplam (3+6+9)	(7.022.818)	7.022.818
31 Aralık 2013		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.900.157)	10.900.157
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(10.900.157)	10.900.157
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	341.493	(341.493)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	341.493	(341.493)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	25.662	(25.662)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	25.662	(25.662)
Toplam (3+6+9)	(10.533.002)	10.533.002

20. Raporlama döneminden sonraki olaylar

1 Temmuz 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karar neticesinde, Özak GYO ile Aktay Turizm'in Şirket çatısı altında birleştirilmesi kararı alınmış olup Aktay Turizm'in bağlı olduğu mevzuatı gereğince TC Kültür ve Turizm Bakanlığı'na birleşme işlemi için izin başvurusunda bulunulmuştur. İlgili Bakanlıktan alınacak izinler sonrası birleşme işlemiyle ilgili prosedürlere başlanacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(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 2014	31 Aralık 2013
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	73.792.870	82.024.969
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	847.545.553	617.743.805
C. İştirakler	Md. 24/(b)	421.231.543	288.541.133
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	1.523.298	-
Diğer varlıklar		33.758.060	128.421.668
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.377.851.324	1.116.731.575
E. Finansal borçlar	Md. 31	373.032.124	302.393.272
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	167.762	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	83.493.043	50.211.653
İ. Özkaynaklar	Md. 31	616.799.998	574.161.177
Diğer kaynaklar		304.358.397	189.965.473
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.377.851.324	1.116.731.575

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	73.792.871	82.024.969
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	35.600.000	22.719.446
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	274.791.840	275.528.680
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 19,94	% 24,67	%10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 61,51	%55,32	%51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 35,93	%33,18	%49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0,00	%0,00	%49
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 2,58	%2,03	%20
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2,47	%3,05	%10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 74,04	% 61,41	%500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 5,36	%7,35	%10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0,00	%0,00	%10

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.