



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2015-30.09.2015

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

9 Kasım 2015

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	2
a. Raporun Dönemi	2
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz.....	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler	5
h. Kar Dağıtım Politikası.....	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları.....	6
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....	7
a. Öne Çıkan Gelişmeler	7
b. Birleşme.....	11
c. Genel Kurul	11
d. Esas Sözleşme Değişiklikleri	12
e. Risklere İlişkin Değerlendirmeler	20
f. Hisse Performansı	21
g. Değerleme Raporları Özeti.....	21
3. Gayrimenkul Sektörü	23
4. Projelerimiz.....	28
a. Tamamlanan Projelerimiz	28
b. Devam Eden Projelerimiz.....	31
c. Gelecek Projelerimiz	32
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	35
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	37
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	37

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2015-30.09.2015 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.

b. Kısaca ÖZAK GYO

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 şirketidir.

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

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

Özak GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Özak GYO, sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,45
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir – İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

Vizyonumuz: Hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, nitelikli ve trend belirleyen projeler üreterek takip edilen bir marka olmak.

Misyonumuz: Farklı alanlarda, ihtiyacı doğru tespit eden, gayrimenkul projelerinin baştan sona tasarlayan ve işleten öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek 'ÖZAK PROJESİ' algısı oluşturmak.

d. İlkelerimiz

"Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

Bir gayrimenkul projesinin ÖZAK GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı; modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katıyor olmasıdır.

Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

ÖZAK GYO, ister yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar olsun, tüm muhataplarıyla karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için her aşamada tam bir açıklık politikası izlemektedir.

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirketimizin 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayemizin %59,24'üne denk gelen 93.000.000.-TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel kurul toplantısında alınan karar gereği Şirketimizin çıkarılmış sermayesi 300.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000.-TL artırılarak 157.000.000.-TL'den 250.000.000.-TL'ye çıkarılmıştır.

Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilen 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 08.07.2015 tarihinde başlanmıştır.

Esas sözleşmemizin sermaye maddesinin yeni şekli 24.07.2015 tarihinde tescil edilmiş olup, bedelsiz sermaye artırımını sonrası güncel ortaklık yapımız aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	119.239.142	47,70
Ürfi AKBALIK	65.578.195	26,23
BİST'te İşlem Gören Kısım (*)	62.500.010	25,00
Diğer	2.682.653	1,07
Toplam	250.000.000	100,00

(*) Sermayeyi temsil eden paylardan 62.500.010 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. BİST'te işlem gören payların detayı aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	12.743.196	5,10
Ürfi AKBALIK	10.978.765	4,39
Özak Tekstil	12.237.575	4,90
Diğer	26.540.473	10,61
Toplam	62.500.010	25,00

Pay Alım / Satım İşlemleri :

Şirketimizin 01.09.2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta yayınlanan açıklamasında, Şirketimizin hakim ortakları tarafından kurumsal yatırımcı tabanımızın genişletilmesi ve %3,68 olan fiili dolaşım oranının artırılması amacıyla satış yapılacağı duyurulmuş olup; Şirket ortakları Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık ve Özak Tekstil Konf.San.ve Tic.A.Ş. tarafından borsada işlem gören nitelikteki paylarının satışı amacıyla hazırladıkları pay satış bilgi formlarına Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02/10/2014 tarihinde onay verilmiştir. SPK onayının ardından 2014 ve 2015 yıllarında Ahmet Akbalık tarafından 2.910.000.-TL, Ürfi Akbalık tarafından 1.200.000.-TL ve Özak Tekstil tarafından 7.165.000.-TL nominal değerli olmak üzere toplam 11.275.000.-TL nominal değerli ÖZAK GYO hisse senedinin yerli/yabancı kurumsal yatırımcılara borsada satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

2014 ve 2015 yılı içerisinde hakim ortaklar tarafından kurumsal yatırımcılara yapılan satışlar sonrasında grup şirketleri dışında fiili dolaşım oranımız %10,62'ye yükselmiştir. Fiili dolaşım oranımızın %3,68'den %10,62'ye yükselmiş olması ve kurumsal yatırımcı tabanımızın önemli ölçüde genişlemesi göz önünde bulundurularak, hakim ortaklarımız tarafından bu yıl içerisinde ilave bir satış düşünülmüdüğü Şirketimize bildirilmiştir.

Ayrıca Haziran ayı içerisinde Ahmet Akbalık tarafından toplam 283.255.-TL nominal değerli pay alım işlemi borsada gerçekleştirilmiştir.

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 250.000.000 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 1.592.356 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 248.407.643 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.

f. 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 20/05/2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	20.05.2015	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.05.2015	1 yıl	
Prof.Dr. D.Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	
Kemal SOĞUKÇEŞME	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	
Doç.Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	Bağımsız Üye
Şerif EREN	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	Bağımsız Üye

g. 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 ikiye 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 ilişkileri yöneticileri de yer almaktadır.

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

➤ Denetimden Sorumlu Komite

Doç.Dr.Saim KILIÇ Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Şerif EREN Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

Şerif EREN Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof.Dr. D.Ali ALP Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal YILDIZ ÇELİK Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Alper GÜR Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

Doç.Dr.Saim KILIÇ Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Kemal SOĞUKÇEŞME Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

h. Kar 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 dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını 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."

Şirketimiz kar dağıtım politikası kapsamında, 20.05.2015 tarihli genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine, Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76 TL net dönem karlarından mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabilir dönem karından, kar dağıtım tablosuna uygun şekilde, çıkarılmış sermayenin %59,24 oranında, 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine ve ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

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, 30.09.2015 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	9.000.000 TL	8.550.000 TL	95	Bağlı Ortaklık
Arstate Turizm Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	10.796.780 TL	10.796.780 TL	100	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZİYYAN Adi Ortaklığı	Kazlıçeşme. Sahilyolu Projesi	300.000.000 TL	165.000.000 TL	55	İş Ortaklığı

Birleşme

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 şirkettir. 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 başlanılmış olup;bu amaçla Aktay Turizm A.Ş.'nin bağlı olduğu mevzuatı gereğince T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan birleşme işlemi için izin alınmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı onayı ardından, 21.10.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.03.2015 tarihli kararı ile birleşme işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine ilişkin talebimiz olumlu karşılanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen onay doğrultusunda, söz konusu birleşme işlemi 23.03.2015 tarihi itibarıyla ticaret sicilinde tescil edilmiştir.

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

ÖZAK GYO Türkiye'nin En Büyük 57. Şirketi

Forbes Dergisi'nin 'Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi' sıralamasında ÖZAK GYO, birçok büyük holdingi, sanayi ve hizmet kurumunu geride bırakarak 57. sırada yer aldı.

Türk ekonomisinin dinamik sektörlerinden gayrimenkulün önemli oyuncularını arasında yer alan Şirketimiz, Türkiye'nin en büyük 57. şirketi olmayı başardı. Forbes Dergisi'nin 'Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi' sıralamasında ülkenin en büyük holdingleri, sanayi ve hizmet kurumları ile yarışan ÖZAK GYO, 12 aylık bilanço kalemleri dikkate alınarak hazırlanan raporda birçok önemli şirketi geride bıraktı.

Forbes Dergisi'nin satışlar, kar, aktifler ve piyasa değeri üzerinden yaptığı değerlendirmeye göre 2014 yıl sonu sonuçlarına göre 220.260.368 TL net kar, 382.949.206 TL net satış, 1.523.313.553 TL aktif büyüklüğü ve 447.450.000 TL yılsonu piyasa değeri ile Şirketimiz Türkiye'nin en büyük 57. şirketi olmayı başarmıştır.

Bedelsiz Sermaye Artırımı

20.05.2015 tarihli olağan genel kurul toplantısında; Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76.-TL net dönem karlarından mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabilir dönem karından, Şirket kar dağıtım politikası ve esas sözleşmesi kapsamında, kar dağıtım tablosuna uygun şekilde, çıkarılmış sermayenin %59,24 oranında, 93.000.000.-TL'nin sermayeye ilave edilmesine karar verilmiş olup, Yönetim Kurulu'nun 25.05.2015 tarih ve 2015-25 sayılı kararı ile,

-6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18'inci maddesi ile Esas Sözleşme'nin 8'nci maddesinde yer alan hükümlere göre, genel kurulda alınan kararla sermayeye eklenmesi için ayrılan 93.000.000.-TL'nin kullanılarak Şirketin çıkarılmış sermayesinin 300.000.00.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 157.000.00.-TL'den 250.000.000.-TL'ye çıkarılmasına,
-Artırılan 93.000.000.-TL için ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesine,
-Konuyla ilgili işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunulmasına,
-Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görüş verildiğinde kararın tescil ve ilanına,
-Kararın tescilini takiben sermayenin artırılması nedeniyle oluşan hisselerin mevcut pay sahiplerine Şirketimiz sermayesine iştirakleri nispetinde kayden dağıtılmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimiz 28.05.2015 tarihinde bedelsiz sermaye artırımına ilişkin ihraç belgesinin onayı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş olup, bedelsiz sermaye artırımını Kurul'un 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bedelsiz sermaye artırımını çerçevesinde, ortaklarımıza verilecek bedelsiz payların dağıtımına 08.07.2015 tarihinde başlanmış olup, Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde pay senetlerinin dağıtımı 10.07.2015 tarihi itibarıyla tamamlanmış ve sermaye artırımını tescil edilmiştir.

Çıkarılmış sermayenin %59,24'ü oranında gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını sonrası pay senetlerimiz borsada 1,79 TL fiyattan işlem görmeye başlamıştır.

Pay Geri Alım İşlemleri

Yönetim Kurulumuzun 26.08.2015 tarihli toplantısında; dünyada yaşanan global ekonomik krizler ve Türk sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören şirketimizin hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, Türk Ticaret Kanunu 379. ve 381. maddeleri, Sermaye Piyasası Kanunu 22. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketimiz tarafından kendi hisselerinin borsadan geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.000.000.-TL kaynak ayrılmasına karar verilmiştir.

Tebliğ'in 5(6) maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15.09.2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında talebimizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu onay doğrultusunda Şirketimiz tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilecektir. Rapor tarihi itibarıyla henüz geri alım yapılmamıştır.

Aydın, Didim Kesin Tahsis İşlemleri

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan 25.07.2014, 22.09.2014, 25.11.2014 ve 27.01.2015 tarihli açıklamalarımız ile; 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiğimiz Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Tuzim) tarafından, Aydın ili Didim ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne (Milli Emlak) başvuruda bulunulduğu; başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm'e; Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam ettiği ve sonuç hakkında Aktay Turizm'in ayrıca haberdar edileceği bilgisi verildiği bildirilmiştir. Geline aşamada işlemler devam etmektedir.

Bununla birlikte yapılan imar uygulaması ile ilgili olarak; Didim İlçe Mal Müdürlüğü tarafından Aydın 1. İdare Mahkemesine 2013/886 Esas sayılı dosyasından imar uygulamasının iptal edilmesi doğrultusunda dava açılmış olup, Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Didim Belediyesi 2014/6260 Esas numarası ile Aydın1.İdare Mahkemesinin iptal kararını Temyiz etmiştir. Dava süreci devam ettiğinden dolayı üst hakkı kurulamamakta ve yapı ruhsatı için müracaat edilememektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar sebebiyle Aktay Turizm Şubat 2015'te, "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" in 17. maddesinin 7. fıkrasınca, yatırım süresinin dondurulması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuruda bulunmuş olup; Bakanlık tarafından, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemi Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla iptal edildiğinden yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" in 17. maddesinin 7. Fıkrası uyarınca, kesin tahsis süresi, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.

Bununla birlikte Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile irtifak hakkı kurulmasına ilişkin süreç devam etmektedir.

Antalya, Demre Kesin Tahsis İşlemleri

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin, Antalya ili Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulünün kesin tahsis işlemleri kapsamında 2015 Ocak ayında 5.134.400 TL tutarındaki teminat mektubu Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilmiş olup, kesin tahsisin yürürlüğe girmesi için başvuruda bulunulmuştur.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Aktay Turizm A.Ş. lehine kesin tahsis yapılması uygun görülmüş olup; Şubat 2015'te Aktay Turizm A.Ş. tarafından, irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulmuştur. Milli Emlak Genel Müdürlüğü nezdinde irtifak hakkı tesis işlemleri devam etmektedir.

Bununla birlikte, Şirketimizin 23.03.2015 tarihinde bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm A.Ş.) ile birleşmesine istinaden; Aydın ili Didim ilçesi ve Antalya ili Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkuller için daha önce Aktay Turizm A.Ş. tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı'na sunulmuş olan teminat mektupları revize edilerek, Şirketimiz ÖZAK GYO tarafından Bakanlığa sunulmuştur.

Değerleme ve Denetim Şirketi Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'inin 35. Maddesi gereğince; 2015 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerleme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına; Şirket portföyüne 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek

varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu'nun 399. Maddesi ve ilgili mevzuat çerçevesinde Şirketimizin 2015 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için ise, Denetimden Sorumlu Komite tarafından önerilen GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.'nin (a member firm of Ernst & Young Global Limited), genel kurulda onaya sunulmak üzere, bağımsız denetçi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Kredi Kullanımı

2015 Ocak ayında; 30 milyon TL tutarında 2 yıl vadeli faiz oranlı kredi kullanılmıştır. Kredinin kullanım amacı; 21,5 milyon TL'si ile 15.04.2014 tarihinde kullanılan 2 yıl vadeli kredinin 15.04.2015 tarihli ilk taksidinin vadesinden önce erken kapama opsiyonu kullanılarak kapatılması, kalan tutarın ise işletme finansmanı amaçlı olarak kullanılmasıdır.

2015 Şubat ayında; 16,3 milyon TL ile 5,7 milyon Euro tutarında 4 yıl vadeli kredi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi, şirketin mevcut kaynakları ile birleştirilerek Yapı ve Kredi Bankası'na olan kredi borcumuzun 65,4 milyon TL'lik kısmı vadesinden önce erken kapama opsiyonu kullanılarak kapatılmıştır.

2015 Mart ayında; Şirketimiz devam eden projelerin finansmanı amacı ile 3 ay vadeli 3 milyon USD kredi kullanmıştır.

2015 Nisan ayında; 4 yıl vadeli 70 milyon TL tutarında nakit kredi kullanmıştır. Alınan bu düşük maliyetli kaynak ile şirketimizin mevcut olan 1 Yıl vadeli toplam 68,7 milyon TL (Anapara+Faiz) tutarındaki kredi borcu, normal vade tarihinden 1 yıl erken kapatılmıştır.

2015 Temmuz ayında; Şirketimiz tarafından 15 milyon TL tutarında 2 yıl vadeli işletme kredisi kullanılmıştır.

2015 Ağustos ayında; Şirketimiz tarafından 4,65 milyon Euro tutarında 1 yıl vadeli kredi kullanılmış olup; kullanılan bu kredi ile Şirketimiz tarafından daha önce kullanılmış olan kredinin 5,1 milyon USD tutarlı ikinci ve son taksidi kapatılmıştır.

İhaleye Katılım

Şirketimiz, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 08.09.2015 tarihinde saat 15.00'da düzenlenen "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ihalesinin 1. Oturumuna katılarak teklif vermiştir. Şirketimiz ihalenin 2. oturumunda, teşekkür ederek ihaleden çekilmiştir.

Kiralamalara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul	Kira Ekspertiz Tarihi	Değerleme Raporu Sonucuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	01.01.2015- 30.09.2015 Gerçekleşen Kira Geliri	Doluluk Oranı %
34 Portall Plaza	30.06.2015	13.912.428 TL	10.432.629 TL	100%
İş İstanbul 34 Plaza	30.06.2015	6.728.400 TL	3.397.768 TL	85%
Metro Gross Market	31.12.2014	5.112.000 TL	3.891.240 TL	100%
Bulvar 216	31.12.2014	11.961.600 TL	8.161.941 TL	91%

Şirketimiz 23.03.2015 tarihi itibarıyla Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. ile birleşmiştir. Birleşme sonucu olarak daha önce Aktay Turizm A.Ş.'nin aktifinde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in artık Şirketimiz portföyünde yer alacak olması sebebiyle; yönetim kurulunun 24.03.2015 tarihli toplantısında Aktay Turizm A.Ş. ile işletmecisi şirket Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. arasındaki mevcut kira sözleşmesindeki şartların (yıllık 8 milyon USD sabit kira + %5 ciro payı) devam ettirilerek, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kira faturalarının 24 Mart 2015 tarihinden itibaren Şirketimiz tarafından tanzim edilmesine karar verilmiştir. Yenilenen kira sözleşmesi kapsamında 2015 yılının ilk dokuz ayında Ela Quality Resort Hotel'den elde edilen gelir 19.917.474 TL olarak gerçekleşmiştir.

b. Birleşme

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 şirkettir. 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 başlanılmış olup; bu amaçla Aktay Turizm A.Ş.'nin bağlı olduğu mevzuatı gereğince T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan birleşme işlemi için izin alınmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı onayı ardından, 21.10.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.03.2015 tarihli kararı ile birleşme işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine ilişkin talebimiz olumlu karşılanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen onay doğrultusunda, söz konusu birleşme işlemi 23.03.2015 tarihi itibarıyla ticaret siciline tescil edilmiştir.

c. Genel Kurul

Şirketimiz'in 2014 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı, 20.05.2015 tarihinde saat 14.00'de İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir/İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda yapılmıştır.

Genel kurul toplantısında özetle aşağıdaki konular karara bağlanmıştır:

Kar Dağıtım : Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76 TL net dönem karlarından mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabılır dönem karından, Şirket kar dağıtım politikası ve esas sözleşmesi kapsamında, kar dağıtım tablosuna uygun şekilde, çıkarılmış sermayenin %59,24 oranında, 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına, bu işlemlerin sürecinin ve zamanının Yönetim Kurulu tarafından belirlenmesine, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınmasına, oybirliğiyle karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu : Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl süre ile görev yapmak üzere Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık, Prof. Dr. Ali Alp, Kemal Soğukçeşme ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine Doç. Dr. Saim Kılıç ve Şerif Eren'in seçilmelerine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri 2014 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak oy çokluğu ile ibra edilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 2.500 TL huzur hakkı ödenmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine ise herhangi bir ücret ödenmemesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi : 2015 yılı hesap dönemindeki finansal tablolarının uluslararası muhasebe standartları yönünden denetlenmesi ve T.T.K. ve sermaye piyasası kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında

diğer faaliyetleri yürütmek üzere GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SMM A.Ş.' nin (a member firm of Ernst& Young Global Limited) seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Esas Sözleşme : Şirket Esas Sözleşmesi'nin "3, 5, 6, 10, 15, 16, 21, 30, 37, ve 38'inci maddelerinin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nce onaylandığı şekliyle değiştirilmesine oybirliği ile kabul edilmiştir.

Diğer kararlar ;

- 2014 faaliyet yılına ilişkin Faaliyet Raporu, Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu müzakere edilip, finansal tablolar oy birliği ile kabul edilmiştir.

- İlişkili taraf işlemleri, kira ekspertiz değerleri, ekspertiz değerlerinden farklı gerçekleştirilen işlemler, 3.kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hakkında genel kurula bilgi sunulmuştur.

- Bağış ve yardımlar hakkında bilgi verilerek, 2015 yılı bağış ve yardımları için üst limitinin 500.000 TL olarak belirlenmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Genel Kurul kararları İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 27/03/2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kararı değerlendirilerek, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) hükümleri doğrultusunda belirlenen Sayın Doç. Dr. Saim KILIÇ ve Sayın Şerif EREN "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi" olarak Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile seçilmişlerdir.

Genel Kurul Toplantısı'nın ardından Yönetim Kurulu'nun 20.05.2015 tarih ve 2015-24 sayılı kararı ile yönetim kurulu görev dağılımı aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı	Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ürfi Akbalık
Yönetim Kurulu Üyesi	Prof.Dr. Ali Alp
Yönetim Kurulu Üyesi	Kemal Soğukçeşme
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Doç.Dr. Saim Kılıç
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Şerif Eren

d. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Esas sözleşme tadili amacıyla 28/05/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. 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 yapılan esas sözleşme değişikliğine Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından izin verilmiş olup; tadil metni 2014 yılı faaliyetlerine ilişkin 20.05.2015 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır. Esas sözleşme tadilleri 27.05.2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Dönem içinde ayrıca 20.05.2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda karar verilen bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle esas sözleşmemizin sermayeye ilişkin maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, ilgili madde 24.07.2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Dönem içinde tescil edilen esas sözleşme değişiklikleri aşağıda yer almaktadır.

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 ayni 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,	FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI Madde 6: Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni 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,

gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak 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 ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.	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 iştirak 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. 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 kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. 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. Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur. İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.
SERMAYE VE PAYLAR Madde 8: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 300.000.000 (Üçyüzmilyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 300.000.000 adet paya bölünmüştür.	SERMAYE VE PAYLAR Madde 8: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 300.000.000 (Üçyüzmilyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 300.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda kayıtlı

Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulu tarafından sermaye artırım kararı alınabilmesi için; daha önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilen tavan ya da karar verilecek yeni kayıtlı sermaye tavanı tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1.-TL itibari değerde 157.000.000 adet paya bölünmüş 157.000.000.-TL (Yüzelliyedimilyon) olup sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilerek ödenmiştir. Çıkarılmış sermayenin 39.751.854,04 TL'lik kısmı nakit olarak, 36.169.165,96 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak, 6.131.680,00 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlık Değer Artışlarından, 59.430.800,00 TL'lik kısmı ortak alacaklarından ve 15.516.500,00 TL'lik kısmı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000.- TL (Birmilyon)'den; B grubu hamiline yazılı 156.000.000 adet pay karşılığı 156.000.000.- (Yüzellialtmilyon)'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetim Kurulu, 2013-2017 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde, çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Aynı Sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi	sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulu tarafından sermaye artırım kararı alınabilmesi için; daha önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilen tavan ya da karar verilecek yeni kayıtlı sermaye tavanı tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1.-TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüş 250.000.000.-TL (İkiyüzellimilyon) olup sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilerek ödenmiştir. Çıkarılmış sermayenin 39.751.854,04 TL'lik kısmı nakit olarak, 36.169.165,96 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak, 6.131.680,00 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlık Değer Artışlarından, 59.430.800,00 TL'lik kısmı ortak alacaklarından, 15.516.500,00 TL'lik kısmı hisse senedi ihraç primlerinden ve 93.000.000,00 TL'lik kısmı 2014 yılı kar payından karşılanmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.592.356,69 adet pay karşılığı 1.592.356,69.-TL (BirmilyonbeşyüzdoksanikibinüçyüzellialtıTürkLirasıAltmış dokuzKuruş) 'den; B grubu hamiline yazılı 248.407.643,31 adet pay karşılığı 248.407.643,31.-TL (İkiyüz kırksekizmilyon dörtüzyedibinaltıyüz kırk üçTürkLirası OtuzbirKuruş) 'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetim Kurulu, 2013-2017 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde, çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Aynı Sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.
---	--

A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kuruluna (2) taneden az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.	Yönetim kuruluna (2) taneden az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.
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 başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa 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	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 çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. 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.

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.	Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" 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 esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır. 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 en az üye tam sayısının çoğunluğunun 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 yapıştırılması 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 yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir. A- Taraflar - Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar, - Ortaklıkta Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,	ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR Madde 16: Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir. A- Taraflar Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar, Şirkette 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 adı çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada 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.	c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler, ç) Şirketin iştirakleri, d) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler, e) Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler, f) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirketler, g) Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhitler, ğ) Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları, h) Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları. B- Özellik arz eden kararlar a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar, b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlamasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar, c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar, ç) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar, d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar, e) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, f) Şirkete 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, ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar, h) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar, ı) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.
---	---

Bu fıkrada 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 fıkrada 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 iştirak 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 hisimlerinin 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.	YÖNETİCİLERE 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 uymak kaydıyla yapılır.	İLANLAR Madde 30: Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur. Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı

Genel Kurulun toplantıya çağrılmasına 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.	sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.
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 değişiklik yapılması ve uygulanması Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşüne bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan sonra, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve esas sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde esas sözleşme değişikliğine karar verilir. Değişiklikler usulüne uygun olarak onaylanan Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan tarihinden başlayarak geçerli olur.
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: Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

e. 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.

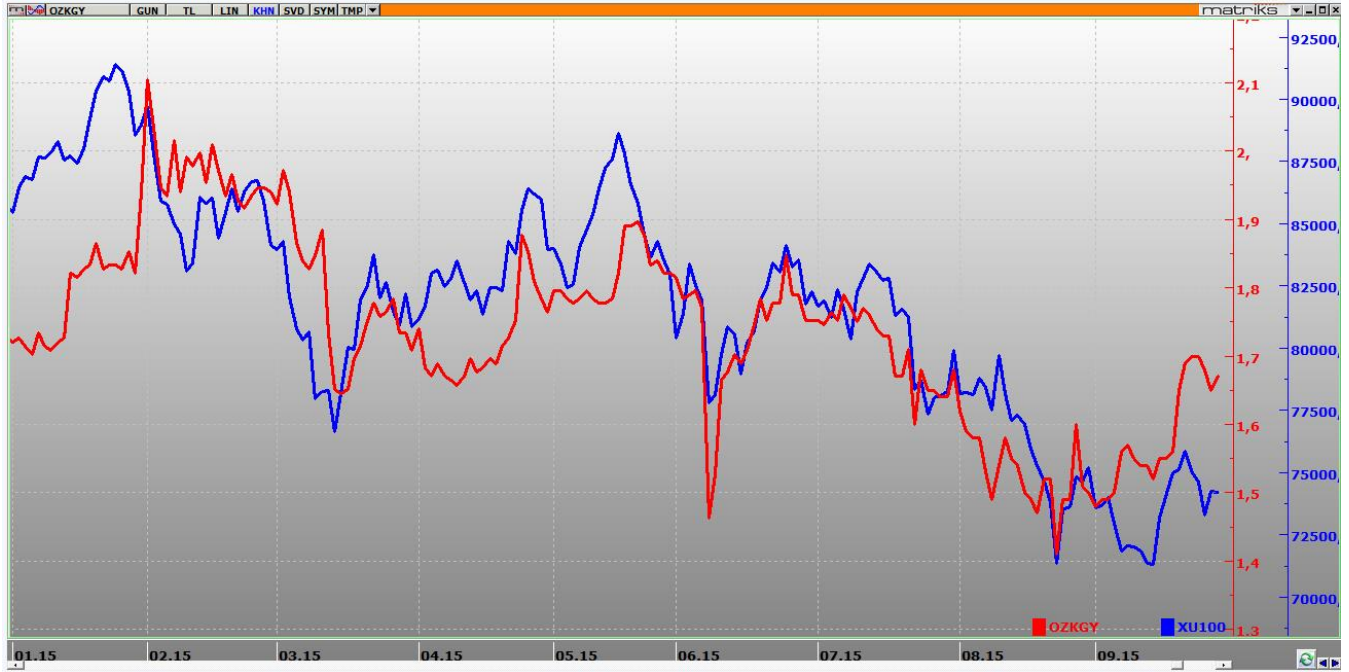
Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir 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.

f. Hisse Performansı

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. 2015 yılında gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını sonrası çıkarılmış sermayesi 250.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 250.000.000 adet hisseyi içermektedir.

ÖZAK GYO'nun 30.09.2015 tarihi itibarıyla piyasa değeri 418 milyon TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2015 yılının ilk üç çeyreğinde ortalama işlem hacmi 956 bin TL olarak gerçekleşmiştir.



g. Değerleme Raporları Özeti

ÖZAK GYO Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerleme Rapor Özetleri

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY-1506003	222.600.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY-1506001	102.795.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410001	171.804.493 TL

Özak Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410006	276.848.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410006	84.220.502 TL
Sahil Yolu Projesi	İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410009	Arsa Değeri 910.297.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 399.045.000 TL
İzmir Alsancak Projesi	İzmir İli Konak İlçesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi ile Oluşan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410008	Arsa Değeri 501.859.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 288.427.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY-1506005	11.560.691 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY-1506002	27.000.000 TL
Göktürk Arsası	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY-1506006	50.000.000 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisleri Gayrimenkul Değerleme Raporu / Daimi ve Müstakil Üst Hakkı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY-1506004	350.000.000 TL
Demre Arsası, Ön İzni Alınmış Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi'nde Yer Alan 194 Ada 338 Parsel Numaralı Taşınmaza Ait Ön İzni Alınmış Üst Hakkı Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1411002	16.295.000 TL
Didim Arsası, Kesin Tahsisi Yapılmış Üst Hakkı	Aydın İli Didim İlçesi'nde Yer Alan 2567 Ada 1 Parsel Numaralı Arsaya Ait Kesin Tahsisi Yapılmış Üst Hakkı Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1411003	45.628.000 TL

Konsolidasyon Kapsamındaki Bağlı Ortaklığımızın Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerleme Rapor Özetleri

- Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri TL (KDV Hariç)
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY-1506005	79.464.696 TL

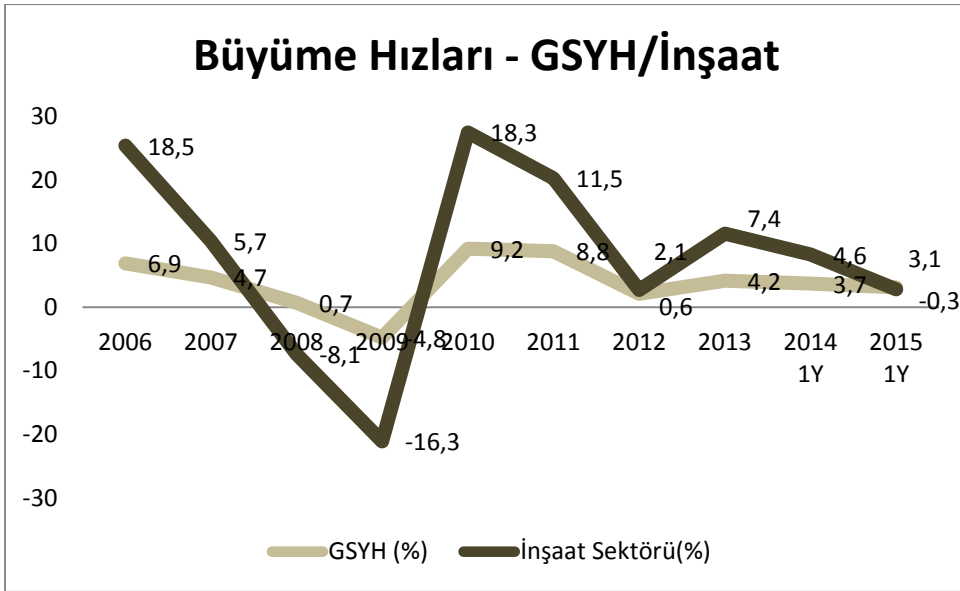
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri TL (KDV Hariç)
Ela Quality Resort Hotel Personel Lojman Binası	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 148 Ada 5 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel'in Personel Lojman Binası Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2014 / OZGY-1412001	7.194.000 TL

3. Gayrimenkul Sektörü

Tüm dünyada gayrimenkul sektörü ülke ekonomilerinin büyümesi ile doğrudan ilişkilidir. Türkiye'de istikrarlı ekonomik büyümeye paralel olarak, gayrimenkul sektöründe konut, ofis ve ticari yapı yatırımları 2008 yılından beri ön plana çıkmaya başlamıştır. Kira verim oranları, perakende ve konut satış fiyatları geçtiğimiz üç yıl boyunca artmaya devam etti. Önümüzdeki dönemde özellikle şehrin merkezinde yer alan ticari amaçlı gayrimenkuller ve konut projelerinin yatırımcı ilgisini çekmeye devam etmesi sayesinde sektörün daha da canlanması beklenmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü, GSYİH büyümesi, faiz oranları, enflasyon gibi makro ekonomik değişkenlerin yanı sıra, nüfus artışı ve yapısı gibi demografik etkenler ve mevzuatsal değişikliklerden temel olarak etkilenmektedir. Kamunun yürütmekte olduğu büyük projeler, hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri ile oluşan yeni konut ihtiyacı ve sayıları hızla artan konut proje alanları, tüm bunların yanında yabancıya konut satışında beklenen artış sayesinde gayrimenkul sektörü Türkiye'de ekonominin itici gücü olarak öne çıkmaktadır.

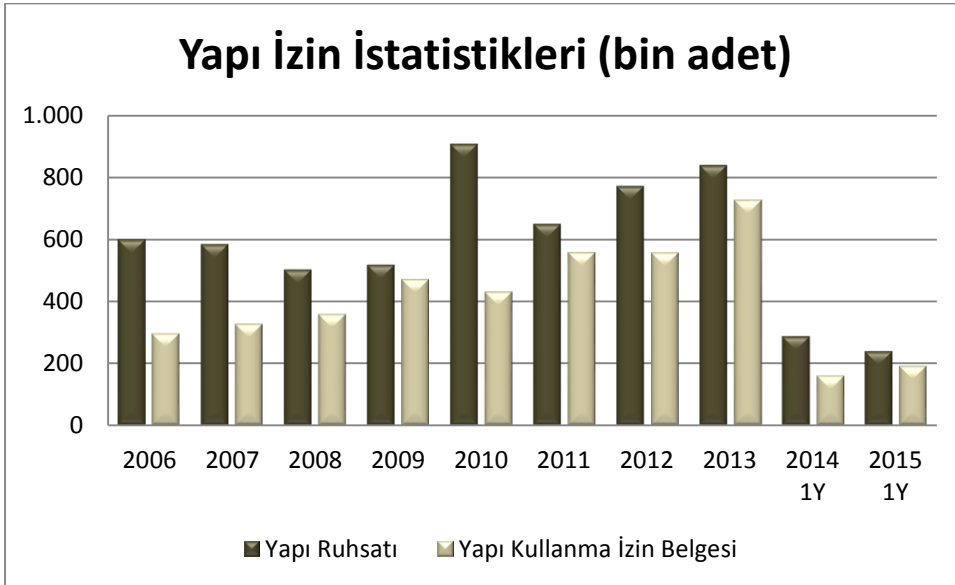


Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü 2014 yılında yavaşlayan ekonomik büyümenin etkilerini hissetmeye başlamıştır. Sektör, 2014 yılında %2,2 büyüme kaydederken, 2015 yılının ilk yarısında %0,3 daralmıştır.

➤ Konut Piyasası

2015 yılında konut satışları hızlanarak sürerken, TÜİK tarafından rapor tarihi itibarıyla açıklanmış bulunan ilk yarı yıl rakamlarına göre bir önceki yılın aynı dönemine oranla daire sayıları bazında yapı ruhsatları %17 azalış, yapı kullanım izin belgeleri ise %20 artış göstermiştir. 2015 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında ise yapı ruhsatı verilen daire sayısı %30 ve yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısı %20 artış göstermiştir.

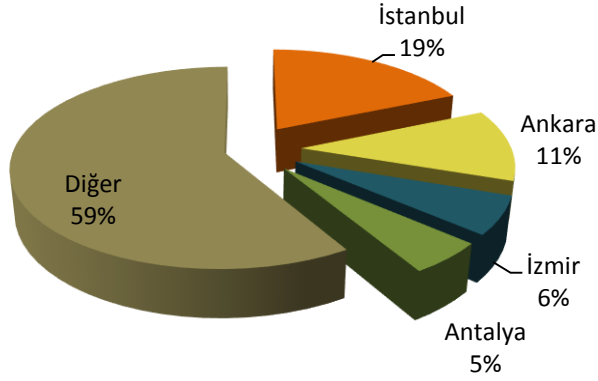


Kaynak : TÜİK

İllere göre konut satışlarından en büyük payı %19 ile İstanbul almakta olup, ardından Ankara, İzmir ve Antalya gelmektedir.

İllere Göre Konut Satışları Dağılımı

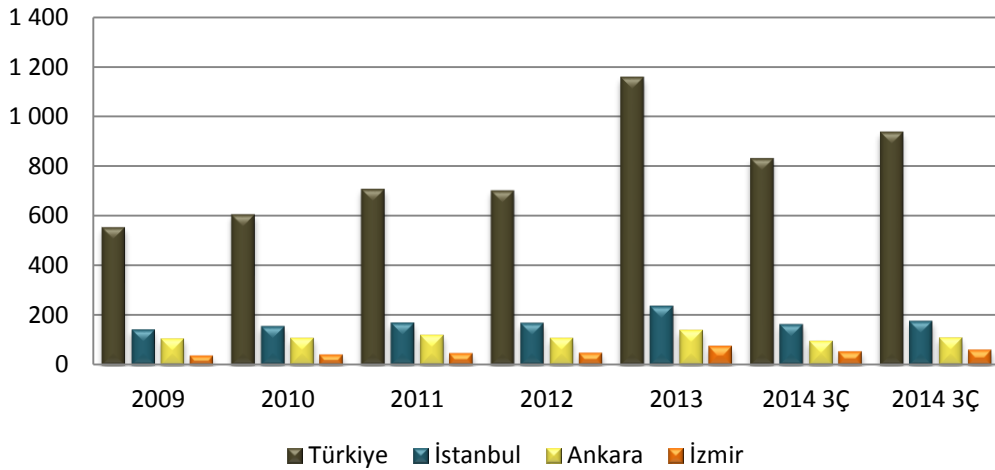
Üçüncü Çeyrek



Kaynak : TÜİK

TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından Ekim ayında Konut Fiyat Endeksi Raporu yayınlanmıştır. Rapora göre, Türkiye genelinde 45 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirilerek hesaplanan Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (2010=100) 2015 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 1,22 oranında artarak 187,90 düzeyinde gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde ise, 2015 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,49, yüzde 1,17 ve yüzde 1,29 oranlarında artış görülmüştür.

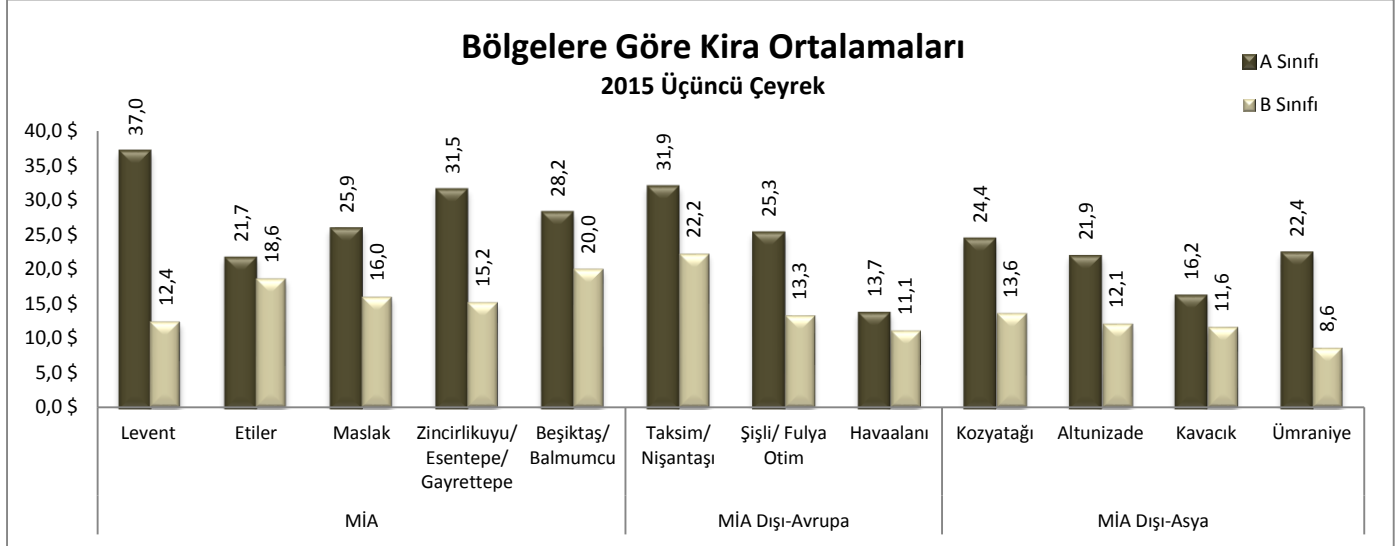
Konut Satışları (bin adet)



Kaynak : TÜİK

➤ Ofis Piyasası

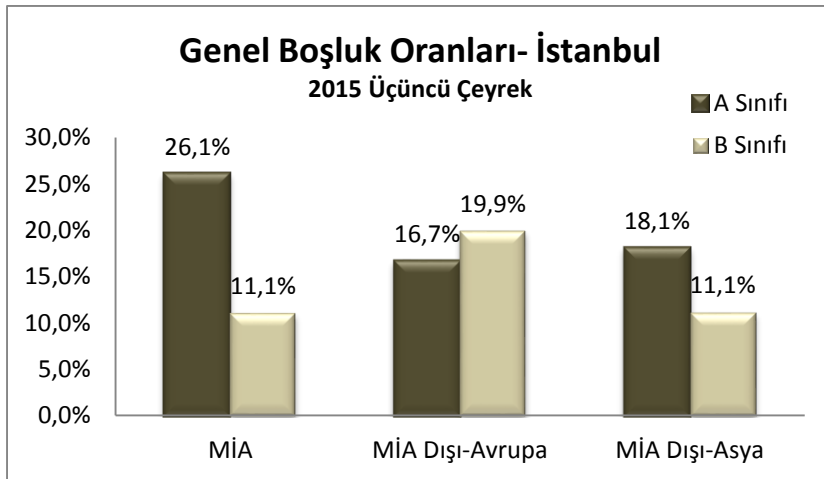
Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Kiracılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler etkenler önemlidir.



Kaynak: Propin

Propin tarafından hazırlanan İstanbul Ofis Piyasası raporu doğrultusunda 2015'in ikinci çeyreğinde Merkezi İş Alanı (MİA)'daki kira ortalaması A Sınıfı ofis binalarında aylık 30,8 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında ise aylık 15,9 \$/m² olarak belirlendiği görülmektedir.

MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalamaları A Sınıfı ofis binalarında aylık 17,7 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında aylık 12,7 \$/m² olarak görülürken; MİA Dışı-Asya'da kira ortalamaları ise A Sınıfı ofis binalarında aylık 21,9 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında aylık 12,0 \$/m² olarak belirlenmiştir.



Kaynak : Propin

Propin tarafından hazırlanan rapora göre İstanbul ofis piyasası 2014 yılındaki genel boşluk oranları A sınıfı ofis binalarında MİA %26,1, MİA Dışı-Avrupa %16,7, MİA Dışı-Asya %18,1 olduğu görülürken; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının MİA %11,1, MİA Dışı-Avrupa %19,9, MİA Dışı-Asya %11,1 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

➤ Turizm piyasası – Oteller

Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB) tarafından yayınlanan Incoming Turizm Raporu, Eylül 2015'e göre T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan bilgiye göre; 2015 yılının Ocak - Eylül döneminde ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %1,10 oranında azalarak 29.758.093'e gerilemiştir. Sadece Eylül ayına bakıldığında ise %2,31 oranında düşüş söz konusudur.

Ocak-Eylül Döneminde Gelen Yabancı Turist Sayısı					
	Yıllar			% Değişim Oranı	
Aylar	2013	2014	2015	2014/2013	2015/2014
Eylül	4.266.133	4.352.429	4.251.870	2,02	-2,31
Ocak- Eylül	28.355.164	30.088.502	29.758.093	6,11	-1,10

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bununla birlikte Türkiye'nin 2013 Turizm Strateji Raporu'na göre, 2023 yılı itibarıyla 63 milyon turist, 86 milyar ABD Doları turizm geliri ve ziyaretçi başına 1.350 ABD Doları harcama rakamlarına ulaşılması hedeflenmekte olup, rakamlar turizm sektöründeki belirgin büyüme potansiyeline işaret etmektedir. Bu konuda devletin göstermiş olduğu destek ve çabaların yanında Türkiye'nin turizm destinasyonları arasındaki cazip pozisyonu, ülkede yüksek kalitedeki tesis ihtiyacını da artırmaktadır.

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.

2015 ilk yarı yıl sonuçları itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 22 milyar TL'dir. Özak GYO'nun piyasa değeri aynı dönemde 438 milyon TL olarak gerçekleşerek 2014 yılının aynı dönemine göre %32'lik bir artış göstermiştir. Ayrıca ÖZAK GYO, aynı dönemde sözkonusu şirketler arasında aktif büyüklüğünde 7. sıradadır. 2015'in ilk yarısında sektörde yer alan GYO'ların toplam aktif büyüklüğü bir önceki döneme göre yaklaşık %8 oranında artış göstermiş olup, ÖZAK GYO aynı dönemde konsolide aktif büyüklüğünü 1,5 milyar TL'ye çıkarmıştır. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisinde yükselmektir.

Şirketimizin 30.09.2015 tarihli konsolide aktif büyüklüğü 1.545.738.483 TL'ye ulaşmıştır.

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projelerimiz

34 Portal Plaza, İstanbul

34 Portal Plaza, İstanbul'un üretim, iş ve lojistik merkezlerinden biri olan İkitelli'de yeni nesil bir endüstri merkezi olarak modern teknoloji ile inşaa edilmiş bir iş merkezidir.

Proje ÖZAK GYO tarafından geliştirilmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir. Dikkatle yapılan zemin etütleri sonucunda bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir. Kot farkının getirdiği avantajlar sonucunda her katta tır dolaşımı yapılabilmekte ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilmektedir.

34 Portall Plaza, hidrofonik sistemle yağmur sularının direnajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir.

Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 77.291m² kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %100'dür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	53,3 mn TL
Ekspertiz Değeri	222,6 mn TL
Yıllık Kira Geliri	14,2 mnTL
Kira Getiri Oranı	27%
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	77.291 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo,LC Waikiki, Coats Türkiye, Ozak Tekstil, Intem Triko

İş İstanbul 34, İstanbul

En son teknoloji kullanılarak "A" Sınıfı Ofis Konsepti ile inşa edilmiş olan 10 katlı binanın gerek tasarımı ve altyapısı, gerekse kullanıcılarına sunduğu olanakları bulunduğu bölgede fark yaratmaktadır.

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m² arsa üzerine kurulu, 21.405m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %85'dir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	21,5 mn TL
Ekspertiz Değeri	102,8 mn TL
Yıllık Kira Geliri	4,4 mn TL
Kira Getiri Oranı	%21
Doluluk Oranı	%85
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.405 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank, Mexx

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

Ela Quality Resort Hotel, yaşama değer katma anlayışının turizm sektörüne şık bir yansıması olarak dikkat çekmektedir.

Antalya Belek İskele Mevkii'nde yer alan Ela Quality Resort, altı katında 583 oda ve 1.200 yatakla hizmet vermektedir. Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir. Türk ve Osmanlı mimarisinin modernize edilerek günümüz ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlendiği bu görkemli yapı, ülke kültürümüzü birbirinden seçkin turistlere yansıtarak önemli bir rol üstlenmektedir.

270 metrelik özel kum plajına ve 1.100 metrekarelik iskele alanına sahip olan Ela Quality Resort, aynı zamanda 6.630 metrekarelik açık havuz alanı ile birlikte beş adet su kaydıracağına, 210 metrekarelik bir kapalı havuza ve kapalı çocuk havuzuna sahiptir. Ela Quality Resort'ta genişlikleri 35-45 metre arasında değişen 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik suitler de bulunmaktadır. Göl Evleri ve Villalar ise Ela'nın Türk turizmine katmış olduğu en nadide konaklama alternatiflerindendir.

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO & Aktay Otel
Tanım	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	123,9mn TL
Ekspertiz Değeri	350,0 mn TL
Yıllık Kira Geliri	26,6 mn TL

Kira Getiri Oranı	22%
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	%60 (9 aylık)
Portföye Girişi	2007
Arsa Alanı	98.712 m ²

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye’de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 13 ilde 24 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı ORA projesi yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	34,7 mn TL
Ekspertiz Değeri	84,2 mn TL
Yıllık Kira Geliri	5,2 mn TL
Kira Getiri Oranı	15%
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Market Alanı	8.470 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

Bulvar 216 projesi, 2014 yılı Kasım ayında tamamlandı. Projenin 4 katı OPET Petrolcülük A.Ş.'ye Temmuz 2014'te 53.100.000 ABD Doları'na satıldı.

İstanbul Ataşehir’de bulunan Bulvar 216 projesi, finans merkezinin yeni cazibe merkezi Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasında 5.873 m² alan içerisinde dünya markalarının görünen en prestijli yüzü olacak ofis seçenekleri sunmaktadır. Aynı alan içerisinde sosyal hayatı zenginleştirecek alışveriş merkezi, restoran, cafe ve aktivite alanlarıyla dikkati çekmektedir.

Proje dahilinde 90 ila 2000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m² den başlayan ve 2000 m² ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır.

Proje, merkezi konumuyla Ataşehir'in en uğrak noktalarından biri olmaya aday olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	73,9 mn TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	171,8 mnTL
Yıllık Kira Geliri	11,8 mn TL
Kira Getiri Oranı	16%
Doluluk Oranı	91%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	10.650 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	11.250 m ²
Başlıca Kiracılar	P.F.Changs's, Caribou, Harvard Cafe, The Hunger, Carrefour, Vatan Bilgisayar

b. Devam Eden Projelerimiz

ÖZAK Hayat Tepe, İstanbul

ÖZAK GYO'nun ilk konut projesi olan ÖZAK Hayat Tepe'de yer alan konutların hak sahiplerine teslimine Eylül 2014'te başlandı. 30.09.2015 tarihi itibarıyla dairelerin %87,7'si satıldı.

ÖZAK Hayat Tepe ile aynı arazi üzerinde yer alan Hayat Tepe Suites'in ise Aralık 2015'te tamamlanması planlanmakta olup; 30.09.2015 tarihi itibarıyla %72'si satıldı.

'Mutluluk şehrin merkezinde' sloganıyla ilk konut projesini tarihi yarımada'da Bayrampaşa alışveriş vadisi içinde gerçekleştiren ÖZAK GYO'nun Hayat Tepe projesi, konumu ve yüksek yatırım potansiyeli ile öne çıkıyor. ÖZAK Hayat Tepe, ruha hitap eden mimari tasarımları ile her ihtiyaca ve zevke uygun yaşam alanları yaratmaktadır.

TEM ve E-5'ten kolaylıkla ulaşılabilen ÖZAK Hayat Tepe, tarihi yarımada'nın merkezi Bayrampaşa'nın kalbinde yer alıyor. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus, Carrefour'un yanı başında konumlanıyor. Alışverişten kültürel ve sportif etkinliklere kadar yaşam için gerekli tüm ihtiyaçların karşılanmasında lokasyon avantajını kullanan Hayat Tepe projesinde 'modern ve provence' olmak üzere iki farklı iç mekan seçeneği sunuluyor.

ÖZAK Hayat Tepe'de yer alan 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi Ekim 2014'te alınmıştır. 30.09.2015 tarihi itibarıyla 479 adet dairenin teslimi gerçekleştirilmiştir.

Kasım 2014'te başlanan Hayat Tepe Suites'de ise, 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm bulunuyor. Projede 30.09.2015 tarihi itibarıyla 49 bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Tanım	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	210,0mn TL
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	78.533 m ²
Satış Oranı (30.06.2015 itibariyle)	%87,7 Özak Hayat Tepe, %72 Hayat Tepe Suites
Toplam Daire Sayısı	614

c. Gelecek Projelerimiz

Sahilyolu Projesi, İstanbul

Emlak Konut GYO ile Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan projeye 2015 yılı son çeyreğinde başlanması planlanmaktadır.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m²'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede ÖZAK GYO %55, Ziylan Gayrimenkul %30 ve Yenigün İnşaat %15 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

Marmara Denizi kıyısında, kesintisiz Adalar ve Kadıköy manzarasının bulunduğu, Bakırköy-Zeytinburnu sahil hattında, tarihi yarımada kıyısında konumlanan proje, geliştirme aşamasındadır. Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tüneli'nin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile direkt bağlantıya sahip olması sebebiyle ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunan projenin ofis, rezidans, otel ve ticari alanları barındıran bir cazibe merkezi olması planlanmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%55)
	Ziylan Gayrimenkul (%30)
	Yenigün İnşaat (%15)
Tanım	Karma
Konum	Kazlıçeşme
Proje Başlangıç Tarihi	2015
Proje Tamamlanma Tarihi	2020
Arsa ve İnşaat Maliyeti	2.768.800.000 TL
Beklenen Gelir	4.240.000.000 TL
Arsa Alanı	111.200 m ²

İzmir Alsancak Projesi, İzmir

İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta ÖZAK GYO'nun tamamına sahip olduğu İzmir Alsancak Projesi, İzmir'in yeni cazibe merkezi olmaya aday.

İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta 75.467 m² arsa alanı üzerinde, 264.136 m² emsale dahil inşaat alanı üzerine kurulması planlanan projede konut, rezidans, ofis, otel ve AVM yer alacaktır. Portföy stratejisinin satış ve kiralama şeklinde oluşturulduğu projenin 1. etabının 2020 yılında, 2. etabının da 2022 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Karayolu ve metro sistemi ile desteklenen kolay yaya/araç ulaşılabilirliğinin bulunduğu ve kesintisiz deniz manzarasının olduğu İzmir Alsancak Projesi, İzmir'in yaşam ve eğlence merkezi Kordon Boyu'na, Cruise Limanı'na, Fuar Alanı'na ve iş merkezlerine yürüme mesafesindedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Karma
Konum	İzmir Şehir Merkezi – Alsancak
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	2022
Arsa ve İnşaat Maliyeti	1.814.000.000 TL
Beklenen Gelir	2.200.000.000 TL
Arsa Alanı	133.360 m ²

Göktürk Arsası, İstanbul

Göktürk Arsası, şehrin yeni gelişen konut bölgesinde, 3.Havalimanı'na 15 km, TEM Otoyolu bağlantısına 12 km mesafededir.

- Konum: İstanbul
- Tanım: Eyüp Göktürk'te Konut Projesi
- Arsa Alanı: 17,403 m²
- Ekspertiz Değeri: 50,0 mnTL
- Portföy Stratejisi: Satış
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

Balmumcu Arsası, İstanbul

Balmumcu Arsası, şehir merkezinde, İstanbul Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölgenin doğrusal uzantısında, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 Otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığının yanında kesintisiz boğaz manzarası ile öne çıkmakta.

- Konum: İstanbul
- Tanım: Beşiktaş Balmumcu'da Otel ve Rezidans Projesi
- Arsa Alanı: 8.349 m²
- Ekspertiz Değeri*: 91,0 mnTL
- Portföy Stratejisi: Satış & Kiralama
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

* ÖZAK GYO'nun %100'üne sahip olduğu Arstate üzerinden yapılan değerlendirme.

Mahmutbey Arsası, İstanbul

Mahmutbey Arsası, TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta, mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişim noktasında yer almaktadır.

- Konum : İstanbul
- Tanım : Bağcılar Mahmutbey'de İş Merkezi Projesi
- Arsa Alanı : 6.682 m²
- Ekspertiz Değeri : 27,0 mnTL
- Portföy Stratejisi : Satış & Kiralama
- Mevcut Durum : Geliştirme Aşamasında

Aydın Didim Arsası, Aydın

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsisli arazi İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede.

- Konum: Aydın
- Tanım: 5 Yıldızlı Otel
- Arsa Alanı: 164.000 m²

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın ili Didim İlçesi, Güllüdam ve Mercimek Mevkii'nde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine 28.04.2014 tarihinde kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunmuş olup; başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm'e; Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam ettiği ve sonuç hakkında Aktay Turizm'in ayrıca haberdar edileceği bilgisi verildiği bildirilmiştir.

Bununla birlikte yapılan imar uygulaması ile ilgili olarak; Didim İlçe Mal Müdürlüğü tarafından Aydın 1. İdare Mahkemesine 2013/886 Esas sayılı dosyasından imar uygulamasının iptal edilmesi doğrultusunda dava açılmış olup, Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Didim Belediyesi 2014/6260 Esas numarası ile Aydın1.İdare Mahkemesinin iptal kararını Temyiz etmiştir. Dava süreci devam ettiğinden dolayı üst hakkı kurulamamakta ve yapı ruhsatı için müracaat edilememektedir.

Tüm bunlar sebebiyle Aktay Turizm, "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" in 17. maddesinin 7. fıkrasınca, yatırım süresinin dondurulması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuruda bulunmuştur.

Antalya Demre Arsası, Antalya

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsisli arazi koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta.

- Konum: Antalya
- Tanım: 5 Yıldızlı Otel
- Arsa Alanı: 71.000 m²

Antalya-Dalaman Otoyolu'nun bölgeye sağladığı katkı, bölgedeki artan turizm trafiği ve altyapı gelişimini takiben projelendirilmesi hedeflenmektedir.

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Antalya ili Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine kesin tahsis yapılması 20.08.2014 tarihinde uygun görülmüş olup, irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunmuştur.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2015	31.12.2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	44.470.364	137.015.389
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.158.318.799	1.087.682.820
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	1.857.798	1.574.298
Diğer varlıklar		208.185.750	206.733.670
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.511.014.561	1.531.188.027
E. Finansal borçlar	Md. 31	358.898.650	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	190.024	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	39.633.169	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	999.056.742	895.636.276
Diğer kaynaklar		113.235.976	155.939.440
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.511.014.561	1.531.188.027

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2015	31.12.2014
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)	44.470.370	137.015.389
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)	118.025.387	103.902.000
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	249.588.176	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)		

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30.09.2015	31.12.2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilcek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipoteli bedelleri	Md. 22/(e)	17%	19%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	77%	71%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	9%	15%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	0%	0%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	8%	7%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	2%	2%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	40%	54%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	3%	9%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	0%	0%	%10 en fazla

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğin 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 Organının 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.

6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Kredi Kullanımı

2015 Ekim ayında; şirketimiz tarafından 2 yıl geri ödemesiz olmak üzere 3 yıl vadeli, 12 milyon Euro tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi ile önümüzdeki 3 aylık dönemde vadesi dolacak olan kredilerin taksit ödemelerinin yapılması planlanmaktadır.

Finansal Duran Varlık Edinilmesi

Yönetim Kurulumuz tarafından, turizm otel işletmeciliği amacıyla kurulmakta olan Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.ř.'ne %55 oranında iştirak edilmesine karar verilmiştir.

Kur Sabitlenmesi

Yönetim Kurulumuz tarafından, şirketimizin portföyündeki gayrimenkullerden Ataşehir, Bulvar 216'da yer alan ve kira borcunu vadesinde ödeyen kiracılarımız arasından şirketimiz tarafından ihtiyari olarak seçilecek kiracılarımızın, döviz cinsinden olan kira tutarlarına uygulanacak döviz kuru tutarının 01 Ağustos 2015 - 31 Aralık 2015 dönemi ile sınırlı olmak üzere 1 USD = 2,65 TL'ye sabitlenmesine ve geçmişe yönelik olarak başlatılacak bu uygulama sebebiyle, Ağustos-Ekim ayları arasında cari kurdan düzenlenen kira faturaları için kiracılarımızdan, belirlenen 2,65 TL kuru ile cari fatura kuru arasındaki farka ilişkin "kira fiyat farkı" açıklaması ile iade faturası alınmasına karar verilmiştir.

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 01.01.2015-30.09.2015 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 - 45

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		139.908.578	258.830.314
Nakit ve nakit benzerleri	4	68.296.895	148.654.203
Ticari alacaklar		18.702.960	6.416.249
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	17	462.131	1.030.888
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	18.240.829	5.385.361
Diğer alacaklar		2.520.005	756.939
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	2.520.005	756.939
Stoklar	8	33.646.747	69.782.649
Peşin ödenmiş giderler	9	4.303.525	6.155.337
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		335.133	1.423.646
Diğer dönen varlıklar	10	12.103.313	25.641.291
Duran varlıklar		1.405.829.905	1.264.483.239
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Ticari alacaklar		190.137	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		190.137	-
Diğer alacaklar		-	276.983
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	-	276.983
Devam eden proje stokları	8	45.918.978	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	749.283.826	679.580.033
Maddi duran varlıklar	12	375.981.276	326.670.627
Maddi olmayan duran varlıklar	13	810.878	482.218
Peşin ödenmiş giderler	9	233.128.431	224.741.851
Ertelenmiş vergi varlığı		505.905	564.433
Toplam varlıklar		1.545.738.483	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		272.098.428	407.918.726
Kısa vadeli borçlanmalar	5	747.755	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	155.863.361	190.490.376
Ticari borçlar		29.048.860	45.695.124
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	12.113.449	16.734.316
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	16.935.411	28.960.808
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.449.403	1.296.986
Diğer borçlar		57.723.222	53.773.713
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	35.864.244	35.961.204
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	21.858.978	17.812.509
Ertelenmiş gelirler	9	25.574.708	38.031.792
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	-
Kısa vadeli karşılıklar	14	691.119	641.739
Diğer kısa vadeli karşılıklar		691.119	641.739
Uzun vadeli yükümlülükler		294.542.887	298.405.893
Uzun vadeli borçlanmalar	5	247.508.443	172.182.713
Ticari borçlar		9.586.454	14.449.202
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	-	3.706.400
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	9.586.454	10.742.802
Diğer borçlar		19.917.094	48.463.015
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	19.917.094	32.616.757
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	-	15.846.258
Ertelenmiş gelirler	9	16.109.362	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		1.095.200	663.454
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.095.200	663.454
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	50.817.257
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		326.334	-
Özkaynaklar		979.097.168	816.988.934
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		978.374.103	816.248.418
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		305.431.234	200.941.472
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		305.971.350	201.256.874
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(540.116)	(315.402)
- Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		17.248.217	8.832.313
Geçmiş yıllar karları		201.345.760	82.501.296
Net dönem karı		57.635.923	220.260.368
Kontrol gücü olmayan paylar		723.065	740.516
Toplam kaynaklar		1.545.738.483	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 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 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2014
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat		145.594.787	192.691.592	62.815.760	151.747.914
Satışların maliyeti		(90.713.418)	(105.815.211)	(29.631.646)	(73.729.215)
Brüt kar		54.881.369	86.876.381	33.184.114	78.018.699
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(6.879.037)	(13.284.961)	(2.424.758)	(2.194.766)
Genel yönetim giderleri (-)		(6.913.755)	(5.033.776)	(2.185.048)	(1.454.851)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		72.386.067	93.299.920	(8.900.717)	69.385.603
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(5.270.797)	(17.035.537)	(3.452.609)	(6.295.364)
Faaliyet karı		108.203.847	144.822.027	16.220.982	137.459.321
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		83.460	-	57.083	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	-	-
Finansal gelirler		29.869.990	10.494.579	25.999.234	3.629.197
Finansal giderler (-)		(80.862.261)	(28.534.106)	(36.415.235)	(14.469.331)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		57.295.036	126.782.500	5.862.064	126.619.187
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)					
- Dönem vergi gideri		(64.897)	(896.402)	-	(896.402)
- Ertelenmiş vergi gideri		388.332	(1.301.772)	(3.067.796)	(3.004.470)
Net dönem karı		57.618.471	124.584.326	2.794.268	122.718.315
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		57.635.923	124.358.601	2.257.042	122.013.146
Kontrol gücü olmayan paylar		(17.452)	225.725	537.226	705.169
Net dönem karı		57.618.471	124.584.326	2.794.268	122.718.315
Pay başına kazanç / (kayıp)	16	0,23	0,50	0,01	0,49
Diğer kapsamlı gider:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		104.489.762	(401.777)	1.712.130	(108.110)
Maddi duran varlık değer artış fonu		54.400.257	-	1.899.415	
Ertelenmiş vergi etkisi (*)		50.314.219	-	-	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(280.892)	(502.221)	(234.107)	(129.732)
Diğer Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları		56.178	100.444	46.822	21.622
Diğer kapsamlı gider		104.489.762	(401.777)	1.712.130	(108.110)
Toplam kapsamlı gelir		162.108.233	124.182.549	4.506.398	122.610.205
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		162.125.685	123.956.824	3.969.172	121.905.036
Kontrol gücü olmayan paylar		(17.451)	225.725	537.226	705.169
Toplam kapsamlı gelir		162.108.234	124.182.549	4.506.398	122.610.205

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>									
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
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	-
Temettüler	-	-	-	-	-	(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
1 Ocak 2015 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	201.256.874	(315.402)	8.832.313	82.501.296	220.260.368	816.248.418	740.516	816.988.934
Transferler	-	-	-	-	8.415.904	211.844.464	(220.260.368)	-	-	-
Sermaye artırım (Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	104.714.476	(224.714)	-	-	57.635.923	162.125.685	(17.451)	162.108.234
30 Eylül 2015 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	305.971.350	(540.116)	17.248.217	201.345.760	57.635.923	978.374.103	723.065	979.097.168

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
konsolide nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2015	Geçmiş dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2014
	Dipnot referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		57.618.471	124.584.326
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	8.997.464	10.802.185
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		772.317	218.373
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		19.968.102	8.548.946
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		22.149.311	(8.064.063)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		(323.435)	2.198.174
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı		(69.933.068)	(67.493.885)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	18.658
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		39.249.162	70.812.714
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		22.602.819	(43.709.291)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(11.825.469)	10.005.221
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		13.700.920	(120.016.224)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(21.509.012)	(2.734.373)
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(31.305.107)	25.707.408
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		10.913.313	(59.934.545)
Alınan faiz		2.525.753	2.547.599
Vergi ödemeleri		(64.897)	(300.445)
Kıdem tazminatı ödemeleri		(125.485)	-
		2.335.371	2.247.154
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(31.268.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(4.630.412)	(9.591.020)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar		-	(5.446.023)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		393.896	-
Diğer nakit çıkışlar		-	-
		(4.236.516)	(46.305.918)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		347.508.613	159.761.433
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(426.088.164)	(67.268.425)
Ödenen faiz		(10.789.925)	(13.974.236)
Ödenen temettümler		-	(785.197)
		(89.369.476)	77.733.575
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(80.357.308)	(26.259.734)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		148.654.203	125.205.400
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	68.296.895	98.945.666

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 2015 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 42 (31 Aralık 2014: 37), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 685 (31 Aralık 2014: 479), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 21 (31 Aralık 2014 bulunmamaktadır) ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: 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 2015	31 Aralık 2014
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	-	100,00
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırım	İstanbul	100,00	100,00

(*) Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin alınmak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilgili izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirketin, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur. Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur. SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir. SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 3 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

(**) 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 Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 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 faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Grup'un sermayedeki pay oranı (%)				
Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%55	%55

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" 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 İş'i" 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.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2015 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

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

Finansal tablolar SPK'nın 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 ("KGGK") 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 tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile hazırlanmaktadır. 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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Arstate	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu/İstanbul	100

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

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.

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.

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

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.

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 katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan 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.

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 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Maddi duran varlıklar altında demirbaşlar kaleminde muhasebeleştirilen 1.541.942 TL tutarındaki kojenerasyon kalemli tesis, makine ve cihazlar kalemine sınıflanmıştır.

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

i) 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 19 Tanımlanmış Fayda Planları : Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler
- Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama
- TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
- TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
- TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler
- TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)
- TMS 1: Açıklama İniyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır

- Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi
- Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2014 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.

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

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının 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. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

Şüpheli alacak karşılıkları

Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Dava konusu edilmiş olan alacaklara ilişkin olarak Grup yönetimi hukuk müşavirlerinin görüşlerini de değerlendirmektedir. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

Borçlanma maliyetleri

Grup projelerin finansmanını sağlamak amacıyla TL para birim haricinde ABD Doları ve Avro cinsinden finansal borçlanmalar gerçekleştirmektedir. Özellikle varlıkların elde edilmesi ile doğrudan ilişkili yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan borçlanma maliyetlerinin tutarını belirlenmesi esnasında birtakım varsayımlar yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda projeler ile alakalı alınan yabancı para birimi cinsinden krediler ile ilgili oluşan borçlanma maliyetleri TL kredi faizleri ile karşılaştırılmakta ve hesaplanan borçlanma maliyetleri kümüle yöntemine uygun olarak aktifleştirilmektedir.

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 132.189.850 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme ve İzmir projelerinde 2016 yılı içerisinde ön satışlar başlayacak olup, ön satışların başladığı döneme kadar Şirket özkaynakları, stoktaki dairelerin satışları ve bankalar nezdindeki mevcut nakit/gayrinakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

30 Eylül 2015 tarihiyle biten dönemde Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel bir sıkıntı söz konusudur. Rusya'daki ekonomik kriz ve dolar karşısında ciddi değer kaybeden ruble, Rus turist sayısında düşüşe neden olmuştur. Yukarıda anlatılan nedenlerden ötürü Aktay otel 30 Eylül 2015 tarihiyle biten dönemde zarar etmiştir.

Fakat, Grup her yıl ortalama 5 milyon TL yatırımına devam etmekte, bünyesinde oluşturduğu "Ela Academy"de kendi elemanlarını yetiştirmekte, misafir memnuniyetini %93'lere çıkarmış bulunmaktadır. Grup 2015 yılı içerisinde turizm, reklam ve tanıtım ile ilgili ağırlığını Rusya'nın yanı sıra diğer gelişmiş Avrupa ülkelerinde de artırmıştır. Yönetim beklentisi, öncelikle 2015 Yaz döneminin gelişimiyle birlikte şirket karlılık rakamları pozitif yönde ivme kazanmasıdır. Takip eden yıllarda Rusya krizinin etkilerinin azalması ve mevcut siyasi belirsizliğin sona ermesi ile birlikte Grup eski karlılık seviyelerini yakalayacaktır.

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 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)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

1 Ocak – 30 Eylül 2015					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	97.425.609	69.823.096	(21.653.918)	-	145.594.787
Satışların maliyeti (-)	(51.112.786)	(61.448.763)	21.653.918	194.213	(90.713.418)
Brüt kar	46.312.823	8.374.333	-	194.213	54.881.369
Genel yönetim giderleri (-)	(5.167.680)	(1.817.049)	-	70.974	(6.913.755)
Pazarlama giderleri (-)	(2.850.641)	(4.028.396)	-	-	(6.879.037)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	81.027.642	(11.957.666)	-	3.316.091	72.386.067
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.848.859)	(3.421.938)	-	-	(5.270.797)
Esas faaliyet karı	117.473.285	(12.850.716)	-	3.581.278	108.203.847
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	83.460	-	-	-	83.460
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	117.556.745	(12.850.716)	-	3.581.278	108.287.307
Finansman gelirleri	13.560.567	22.182.971	-	(5.873.548)	29.869.990
Finansman giderleri	(71.558.151)	(9.617.730)	-	313.620	(80.862.261)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	59.559.161	(285.475)	-	(1.978.650)	57.295.036
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(64.897)	-	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi gideri	-	(58.528)	-	446.860	388.332
Dönem (zararı)/karı	59.494.264	(344.003)	-	(1.531.790)	57.618.471

1 Temmuz – 30 Eylül 2015					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	26.681.976	44.162.086	(8.028.302)	-	62.815.760
Satışların maliyeti (-)	(12.780.672)	(25.119.927)	8.028.302	240.651	(29.631.646)
Brüt kar	13.901.304	19.042.159	-	240.651	33.184.114
Genel yönetim giderleri (-)	(1.546.564)	(635.213)	-	(3.271)	(2.185.048)
Pazarlama giderleri (-)	(838.968)	(1.585.790)	-	-	(2.424.758)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.434.278	(18.866.328)	-	1.531.333	(8.900.717)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.527.286)	(1.406.607)	-	(518.716)	(3.452.609)
Esas faaliyet karı	18.422.764	(3.451.779)	-	1.249.997	16.220.982
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	57.083	-	-	-	57.083
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	18.479.847	(3.451.779)	-	1.249.997	16.278.065
Finansman gelirleri	8.131.786	21.354.504	-	(3.487.056)	25.999.234
Finansman giderleri	(30.797.002)	(5.792.986)	-	174.753	(36.415.235)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	(4.185.369)	12.109.739	-	(2.062.306)	5.862.064
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	(2.689.825)	-	(377.971)	(3.067.796)
Dönem karı	(4.185.369)	9.419.914	-	(2.440.277)	2.794.268

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otelcilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 30 Eylül 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran otelin kiralama faaliyetidir. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 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/(zarar)	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 (zarar)/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 kısım				
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 (zarar)/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)	(12.481.419)	(15.158.806)
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 2015 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 2015			
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	103.740.745	64.302.648	(28.134.815)	139.908.578
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.668.446.216	17.823.413	(280.439.724)	1.405.829.905
Toplam varlıklar	1.772.186.961	82.126.061	(308.574.539)	1.545.738.483

	30 Eylül 2015			
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	256.335.899	44.521.548	(28.759.019)	272.098.428
Uzun vadeli yükümlülükler	265.715.812	28.821.591	5.484	294.542.887
Özkaynaklar	1.250.135.250	8.782.922	(279.821.004)	979.097.168
Toplam kaynaklar	1.772.186.961	82.126.061	(308.574.539)	1.545.738.483

	31 Aralık 2014			
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	278.731.348	34.954.553	(54.855.587)	258.830.314
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.689.081.711	7.736.801	(432.335.273)	1.264.483.239
Toplam varlıklar	1.967.813.059	42.691.354	(487.190.860)	1.523.313.553

	31 Aralık 2014			
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	412.788.423	33.480.524	(38.350.221)	407.918.726
Uzun vadeli yükümlülükler	282.000.730	78.823	16.326.340	298.405.893
Özkaynaklar	1.273.023.906	9.132.007	(465.166.979)	816.988.934
Toplam kaynaklar	1.967.813.059	42.691.354	(487.190.860)	1.523.313.553

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otellilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 30 Eylül 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran oteli kiralamaktır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Kasa	37.257	64.402
Bankadaki nakit	68.259.638	148.589.801
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	62.482.926	119.339.458
Vadesiz mevduatlar	5.776.712	29.250.343
	68.296.895	148.654.203

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2015
ABD Doları	0,5-2,3	39.929.186
Türk Lirası	11,05-12,5	19.132.540
Avro	1,85	3.421.200
		62.482.926

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014
Türk Lirası	8,30-8,61	67.027.577
ABD Doları	1,76	4.871.980
Avro	2,00	47.439.901
		119.339.458

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 28 gün ile 33 gün arasında değişmektedir.(31 Aralık 2014: 33 gün). 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un herhangi bir blokeli mevduat hesabı bulunmamaktadır.

5. Finansal borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	747.755	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	155.863.361	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	247.508.443	172.182.713
	404.119.559	440.662.085

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	403.929.538	440.357.396
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	190.021	304.689
	404.119.559	440.662.085

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	156.421.095	268.174.683
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	157.072.485	129.538.664
2-5 yıl içerisinde ödenecek	90.435.958	42.644.049
	403.929.538	440.357.396

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	30 Eylül 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%10,55-%13	101.754.726	166.233.708
Avro	%2,50-%3,90	50.645.941	81.274.735
ABD Doları	%4,95	4.020.428	-
		156.421.095	247.508.443

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22 - %15,06	127.243.744	139.620.067
ABD Doları	%4,06 - %6,49	131.125.977	-
Avro	%3,46-%4,19	9.804.962	32.562.646
		268.174.683	172.182.713

30 Eylül 2015 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen ipoteği bulunmamaktadır. (31 Aralık 2014: 7.792.000 Avro ve 69.092.000 ABD Doları).

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	14.873.593	7.507.802
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	4.704.643	915.867
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.337.407)	(3.038.308)
	18.240.829	5.385.361

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2014: 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.038.308)	(926.567)
Kayıtlardan silinenler	2.138.035	-
Dönem gideri	(437.134)	(73.956)
Tahsilatlar	-	37.646
Kapanış bakiyesi	(1.337.407)	(962.877)

b) Ticari Borçlar:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	16.181.096	16.050.708
Gider tahakkukları(*)	286.728	12.534.916
Borç senetleri	604.197	500.222
Ticari borçlar reeskontu (-)	(136.610)	(125.038)
	16.935.411	28.960.808

(*) Gider tahakkukları, Grup'un gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile satışı gerçekleşen fakat henüz tapu devri gerçekleşmeyen gayrimenkuller ile alakalı tapu harcı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 45 gündür (31 Aralık 2014: 30 gün)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar(*)	13.070.458	15.277.146
Borç reeskontu (-)	(3.484.004)	(4.534.344)
	9.586.454	10.742.802

(*) Uzun vadeli ticari borçların 13.070.458 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 15.248.867 TL).

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Bloke mevduat	-	388.207
Verilen depozito ve teminatlar	328.364	33.752
Diğer	2.191.641	334.980
	2.520.005	756.939

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar(*)	819.586	1.161.287
Ödenecek vergiler	128.045	709.697
Diğer (**)	20.911.347	15.941.525
	21.858.978	17.812.509

(*) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 20.911.347 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Uzun vadeli diğer borçlar:

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 15.846.258 TL tutarındaki uzun vadeli diğer borçlar Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan kaynaklıdır. (30 Eylül 2015 -Yoktur)

8. Stoklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	31.743.126	68.001.714
Devam eden proje stokları	13.714	-
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.889.907	1.780.935
Kısa vadeli stoklar	33.646.747	69.782.649
Devam eden proje stokları (**)	45.918.978	32.156.620
Uzun vadeli stoklar	45.918.978	32.156.620

(*) Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe konut projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış konut stoklarıdır.

(**) Bakiyenin büyük kısmı, Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe rezidans projesi ve İzmir'de geliştirilen konut projesine ait devam eden proje maliyetleridir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Taahhütlere verilen avanslar	2.259.922	3.832.354
Verilen sipariş avansları	1.227.713	1.468.966
Gelecek aylara ait giderler	815.890	854.017
	4.303.525	6.155.337
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Proje avansı (*)	232.987.739	224.180.033
Gelecek yıllara ait giderler(**)	140.692	197.953
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	363.865
	233.128.431	224.741.851

- (*) 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli(faiz dahil) 100.183.390 TL'dir. Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m2 arsa alanları üzerinde,"Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün -Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15,Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.

- (**) ÖZAK GYO'nun Antalya'da kiraladığı arsalar ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı ile yapmış olduğu "Üst Hakkı Kullanım Sözleşmesi " gereğince ödemek zorunda olduğu irtifak hakkı bedeli her yıl ödemektedir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	22.738.790	31.668.487
Gelecek aylara ait gelirler (**)	2.835.918	6.363.305
	25.574.708	38.031.792

- (*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Bayrampaşa konut projesine istinaden alınan avanslar ile Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den alınan kira avansının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	16.109.362	11.830.252
	16.109.362	11.830.252

(*) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı Özak GYO'nun Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den kiraya ilişkin almış olduğu avans tutarından oluşmaktadır.

10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	12.004.018	25.561.453
Diğer KDV	48.811	53.460
İş avansları	33.451	18.578
Diğer	17.033	7.800
	12.103.313	25.641.291

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033
Transfer (*)	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	28.183.388	41.749.680	69.933.068
30 Eylül 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	252.054.364	497.229.462	749.283.826

(*) 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle transfer rakamının tamamı Bayrampaşa Hayattepe ve Ataşehir projeleri ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara çekilen tutarlardan oluşmaktadır.

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	168.444.740	288.813.526	457.258.266
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer	8.266.544	64.057.727	72.324.271
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	5.503.612	61.990.273	67.493.885
30 Eylül 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.044.740	414.861.526	618.906.266

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuş olup mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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:

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	222.667.718	194.001.038
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	102.795.000	89.712.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.028.977	84.220.503
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	91.025.387	79.102.999
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	27.000.000	24.799.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	50.000.000	35.940.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	171.766.744	171.804.493
			749.283.826	679.580.033

Grup, 25.883.578 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Eylül 2014: 16.502.903 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 4.893.834 TL'dir (30 Eylül 2014: 2.132.311 TL).

30 Eylül 2015 tarihi itibarı ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina

Taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parsel'de konumlandır.

30 Haziran 2015 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık bina ve işyeri emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 3.500-6.000 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 2.880 TL/m2 olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 222.600.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 15 TL/m2/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 kabul edilmiştir. . Bu yöntemle taşınmazın değeri 231.800.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplandıktan sonra toplam değerlerinin 201.105.702 TL olduğu bilgisi verilmiştir.

Değerleme raporunda taşınmazın nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Bunun sebebi olarak, Türkiye'de yaşanan ani ve hızlı ekonomik değişiklikler, taşınmazların özellikleri, mülk sahiplerinin kendi öngörülerine göre talep ettikleri kira değerlerindeki aşırı değişkenlikler ve taşınmazların değerlerine yansıtılabilecek birçok unsurlar nedeniyle piyasadan elde edilebilecek kapitalizasyon oranında da değişiklikler oluşması olduğu belirtilmiştir.

3. Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun İkitelli bölgesinden geçiyor olması ve 3. Havalimanının da bu bölgeye yakın olması nedeniyle bölgede bölgede önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. 30 Haziran 2015 değerleme raporunda, emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 3.699-4.167 TL/m² aralığında; binaların ise 4.000-4.295 TL/m² aralığında birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 15-34 TL/m²/ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 3.850 TL olarak alınmış, birim kira değeri (TL/m²/ay) 21 TL olarak kabul edilmiştir.

Rapor kapsamında emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleriyle değer takdir yapılmıştır;

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 92.176.640 TL

- Bina bazında toplam değer: 102.795.000 TL (kullanılan değer)

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 93.403.707 TL

- Bina bazında toplam değer: 103.513.846 TL değer takdir edilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yönteminde; binanın toplam yıllık kira geliri bina bazında 26.700 m² için 6.728.400 TL(21 TL/m²/ay), bağımsız bölüm bazında 12.030, 15 m² için 6.071.241 TL(42 TL/m²/ay) olmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 alınmıştır.

Binanın nihai değeri takdir edilirken emsal bedeli baz alınmıştır. Bunun ilgili olarak, değerleme şirketi, Türkiye'de yaşanan ani ve hızlı ekonomik değişiklikler, taşınmazların özellikleri, mülk sahiplerinin kendi öngörülerine göre talep ettikleri kira değerlerindeki aşırı değişkenlikler ve taşınmazların değerlerine yansıyabilecek birçok unsurlar nedeniyle piyasadan elde edilebilecek kapitalizasyon oranında da değişiklikler oluşmasına neden olduğu düşünülmektedir. Bu nedenlere bağlı olarak taşınmazın sonuç bölümünde değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yönteminden yararlanmıştır.

Bayrampaşa Arsa & Bina

31 Aralık 2014 tarihli değerleme raporunda, gayrimenkulün nihai değer tespiti emsal değerleme yöntemiyle yapılmıştır. Farklı metrekarelerdeki emsaller 3.000-4.700 TL/m² aralığındadır. Gayrimenkulün değerlemesinde metrekare fiyatı olarak 4.000 TL kullanılmıştır.

Balmumcu arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 3 adet arsa, 2 adet apartman vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. 30 Haziran 2015 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine 91.025.387 TL (kullanılan değer)

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 90.405.083 TL olarak değerlendirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

Gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 16.000 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m2 fiyatları 10.644 - 30.436 TL aralığındadır.

Yerli ve yabancı yatırımcıların her zaman ilgi gösterdikleri Beşiktaş ilçesine duyulan yoğun talep, bu talebe karşılık arsa arzının az olması, mevcut arsaların değerinin hızla artmasına sebep olmuştur. Ayrıca arsanın yakın çevresinde bu büyüklükte olan ve tamamı deniz manzaralı olan tek arsa olması da değer artışına neden olmuştur.

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 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. Bu açıklamalar uyarınca, Şirket bu gayrimenkulü arsa değeriyle taşımaktadır. Herhangi bir bina değeri bulunmamaktadır. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.

Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- **Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 27.000.000 TL (kullanılan değer)**
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre: 28.395.041 TL değer takdiri yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 3.938 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m2 fiyatları 2.600-5.000 TL aralığındadır.

Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun Mahmutbeyden geçiyor olması ve Mecidiyeköy Mahmutbey metro hattının yine aynı bölgeden geçecek olması nedeniyle bu bölgedeki arsa fiyatlarında önemli değer artışı gerçekleşmiştir

Eyüp Arsa

Taşınmaz İstanbul Göktürk'te yer alan, 17.403,25m2 yüzölçümlü, tarla vasıflı taşınmazdır. Gayrimenkul, 28.01.2015 t.t.'li 1/1000 ölçekli Eyüp ilçesi Göktürk Yerleşmesinin bir kısmına ait Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen konut alanı (E:1,10, Hmax:5 kat), kısmen cami alanında, kısmen yol alanında, kısmen dere koruma bandı ve park alanında kalmaktadır. İmar Planı'nın askı süresinin dolduğu, askı süresinde yapılan itirazların değerlendirileceği planların Belediye Meclisi'nde karar aşamasında olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Bölgede 18. Madde uygulamasının yapılacağı ve ortalama %30-40 arasında DOP kesintisi yapılacağı belirtilmiştir. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, raporda yaklaşık %35 DOP kesintisi yapılacağı öngörülmüş olup, kesintiler sonrası net parsel alanının 11.312,11 m2 olacağı öngörülmüştür. Bu durum dolayısı ile gayrimenkul "arazi" olarak portföyde yer alabilecektir.

Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- **Emsal karşılaştırma yöntemine göre 50.000.000TL, (kullanılan değer)**
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 45.915.000TL değer takdiri yapılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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)

Değerleme raporunda yer alan ve değerlemeye baz olan bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bölgede 2B alanından çıkarılarak hak sahiplerine satışı gerçekleşmiş ve 1/1000 ölçekli planları askıdan indirilmiş arazilerinin satış değerlerinin hisseli olup olmaması, imar planı kapsamındaki fonksiyonları, konumu, büyüklüğü, merkeze ve projelere uzaklığı gibi faktörlere bağlı olarak ortalama brüt birim m2 bedellerinin 2.500 TL ile 3.000 TL arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tek hak sahibinin bulunması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Göktürk merkezde yer alması nedeni ile ortalama birim m2 değerinin 2.873 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.” Yine raporda “Bölgede planların yeni açıklanmış olması nedeni ile emlak piyasası henüz tam oluşmamış olup istenen rakamlar ile gerçekleşen rakamlar arasında farklılık bulunmaktadır.” olduğu belirtilmiştir.

Değerleme raporunda belirtilen bilgilere göre; değer farkını oluşturan etkenlerin 31 Aralık 2014 hazırlanma döneminde taşınmazların bulunduğu bölgede 2B uygulamasından çıkarılan parsellerin yeni işlem görüyor olması, gerçekleşmiş satış bulunmaması, hak sahiplerinin parselleri henüz üzerlerine almamış olması, 1/1000 ölçekli planların bulunmaması ve bölgedeki 3. Köprü bağlantı yollarının açılmamış olması durumları etkili olmuştur.

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 171.804.493 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	340.201.303	9.391.021	1.122.662	29.525.047	3.106.378	383.551.375
Alımlar	-	-	187.851	136.312	2.840.079	1.025.766	4.190.008
Maddi duran varlık değer artışı	-	54.400.257	-	-	-	-	54.400.257
Çıkışlar	-	-	(129.701)	(107.547)	(2.600.047)	-	(2.837.295)
30 Eylül 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	394.601.560	9.449.171	1.151.427	29.765.079	4.132.144	439.304.345
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
Dönem gideri	(8.022)	(6.492.065)	(518.774)	(91.461)	(1.775.398)	-	(8.885.720)
Çıkışlar	-	-	129.701	69.058	2.244.640	-	2.443.399
30 Eylül 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(24.618)	(37.407.673)	(5.513.922)	(638.722)	(19.738.134)	-	(63.323.069)
30 Eylül 2015 itibariyle net defter değeri	180.346	357.193.887	3.935.249	512.705	10.026.945	4.132.144	375.981.276
	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	305.267.266	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	340.998.823
Alımlar	-	153.246	116.298	271.000	3.183.336	225.730	3.949.610
Yeniden değerlendirme değer artışı	-	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(39.605)	-	(39.605)
30 Eylül 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	305.420.512	7.878.114	1.275.238	29.675.957	454.043	344.908.828
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(5.901)	(21.367.553)	(4.604.514)	(700.900)	(17.610.493)	-	(44.289.361)
Dönem gideri	(534)	(1.934.692)	(475.889)	(176.416)	(3.685.318)	-	(6.272.849)
Çıkışlar	-	-	-	-	11.882	-	11.882
30 Eylül 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(6.435)	(23.302.245)	(5.080.403)	(877.316)	(21.283.929)	-	(50.550.328)
30 Eylül 2014 itibariyle net defter değeri	198.529	282.118.267	2.797.711	397.922	8.392.028	454.043	294.358.500

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 (devamı)

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014 –Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarlarında ipotek bulunmaktadır.

Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

30 Haziran 2015 itibarıyla Grupta bina olarak duran Serik Ela Otel, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketidir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Serik Ela Otel raporunda işletmede olan otelin değerlemesinde piyasa değeri yaklaşımı, yeniden inşa etme (ikame) maliyeti ve gelir kapitalizasyonu metodları kullanılmıştır.

- Piyasa değeri yaklaşımına göre: 350.000.000 TL (kullanılan değer)

- Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımına göre: 348.000.000 TL

- Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımına göre: 339.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Otelin nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim değeri (EUR/Oda) 200.174 olarak alınmıştır. Bulunan emsal aralıkları 185.460 – 254.174 EUR/Oda' dir.

İşletmeye ilişkin Varsayımlar

İndirgenmiş Nakit Akımları mülk sahibi şirket için düzenlenmiş olup gelir kaynağı kira ödemeleridir. Fakat kira ödemeleri sabit kira+hasılat payı şeklinde olduğundan nakit akışlarında işletmeye ilişkin projeksiyonlarda yapılmıştır. Buradan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın kira gelirlerinde veri olarak kullanılmıştır.

Değerleme konusu tesis Özak GYO mülkiyetinde olup hali hazırda Aktay Otelcilik A.Ş. firmasına kiraya verilmiştir. Kira sözleşmesi tapuya 2 yıllık olarak şerh edilmiştir fakat süresi dolmuştur. Hâlihazırda sözleşme ve kiracılık durumu devam etmekte iken tapuya şerh edilmiş bir sözleşme bulunmamaktadır. Kira şartları mevcut kontrat üzerinden ek protokoller ile revize edilerek bugünkü halini almıştır.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

*Projeksiyon 2015 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2054 yılına (40 yıl süreli) kadar yapılmıştır.

*Otelin mevcutta toplam 583 oda, 1.200 yatak kapasiteli olabileceği, yıllık yatak kapasitesinin 438.000 olabileceği kabul edilmiştir.

*Tesisin doluluk oranı ve yıllık yatak kapasitesi 365 gün esasına göre yıllık olarak hesaplanmıştır.

*İşletmenin halihazırda 365 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranları bölgede konumlu otellerin ortalama doluluk oranlarına istinaden takdir edilmiş olup yatak başına %60 doluluk oranında olacağı kabul edilmiştir.

*Otel fiyatları her şey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller (geçmiş dönemde yapılan değerleme çalışmaları ışığında)kişi başı 260TL,(odabaşı 520 TL) olacağı ve yıllar itibarıyla %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 (devamı)

*Her şey dahil sisteminde ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness, vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.

*Otel içinde yer alan restaurant, yeme-içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Özak GYO Gelirleri

Mülk sahibi firmadan alınan yazılı ve sözlü bilgilere göre tesisin 2014 yılı için güncellenmiş kira şartları aşağıdaki gibidir;

-Yıllık sabit kira 8.000.000-ABD Doları-Ciro Primi

- Hasılatın %5'i

Nakit akışı tablosu Türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 8.000.000 ABD Doları olan sabit kira geliri her yıl %4 arttırılmıştır.

Özak GYO Giderleri

Ecrimisil Ödemesi:

Giderleri son 4 yılın değerleri göz önünde bulundurularak 2015 yılı için 229.098-TLolarak alınmıştır. Sonraki yıllarda %3 olarak artacağı varsayılmıştır.

İrtifak Hakkı Bedeli:

A: Zemin Üst Hakkı Bedeli: Yatırım değerine bağlı irtifak hakkı bedelidir.2014 yılı için 700.724-TL olarak ödenmiştir. Bu bedel üzerinden her yıl üfe oranında artış uygulanacağı sözleşmede belirtilmiş olup yıllık artış oranı %7 olarak kabul edilmiştir.

B: Hasılattan Pay Alınması: Kiraya verenler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletici ise işletme hasılatı üzerinden%1 payı ödeyecektir şeklinde belirtilmiş olup nakit akışlarında kira gelirleri üzerinden %1 hasılat payı hesaplanmıştır.

Yenileme Fonu: Tesisin her yıl gelirin %1 oranında yenileme fonu ayrılacağı ve uzun vadede yapılacak büyük ölçekli tadilatların bu fon ile karşılanacağı öngörülmüştür. Daha küçük çaplı bakım ve onarımların son işletmeci olan Özak GYO tarafından karşılanacağı öngörülmüştür.

Bu bilgiler ışığında oluşturulmuş olan ve eklerde yer alan İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosunda indirgeme oranı %10,50 olarak alınmıştır. Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası (TL) kullanılmıştır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Tesis, makine ve cihazlar	5-40 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	5-50 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 (devamı)

Grup'un sahip olduğu binanın tarihi maliyet esasına göre değerlendirilmiş olması durumundaki net defter değerine aşağıda yer verilmiştir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Maliyet	74.815.357	73.228.702
Birikmiş amortisman	(18.036.309)	(11.939.388)
Net defter değeri	56.779.048	61.289.314

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Alımlar	427.241	13.163	440.404
Çıkışlar	-	(129.976)	(129.976)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	996.227	103.934	1.100.161
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
Dönem gideri	(94.336)	(17.408)	(111.744)
Çıkışlar	-	129.976	129.976
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(229.693)	(59.590)	(289.283)
30 Eylül 2015 itibarıyla net defter değeri	766.534	44.344	810.878
	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	9.966.457	175.521	10.141.978
Alımlar	1.461.765	44.205	1.505.970
Transfer(*)	(9.436.955)	-	(9.436.955)
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.991.267	219.726	2.210.993
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(122.185)	(19.798)	(141.983)
Dönem gideri	(672.487)	(18.778)	(691.265)
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(794.672)	(38.576)	(833.248)
30 Eylül 2014 itibarıyla net defter değeri	1.196.595	181.150	1.377.745

(*) 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. Ayrıca 1.170.411 TL tutarında proje stoklarına transfer bulunmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar içinde bulunan Haklar 5 yıl, diğer maddi olmayan duran varlıklar ise 3 yıl sürede itfa edilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	201.593.593	248.762.627
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	201.593.593	248.762.627

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2015			31 Aralık 2014		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	6.875.000	5.400.000	201.593.593	32.851.267	7.200.000	248.762.627
	6.875.000	5.400.000	201.593.593	32.851.267	7.200.000	248.762.627

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle 2.337.395 TL'dir ve 691.119 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2014: 1.529.123 TL'dir ve 641.739 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret AŞ'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, Grup'un Özak Tekstil'in amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Eylül 2015	%	31 Aralık 2014
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.142	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	157.000.000

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir. Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Eylül 2015	%	31 Aralık 2014
Özak Tekstil (*)	4,90	12.237.575	8,57	13.450.198
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	6,32	9.929.473
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	5,16	8.094.665
Diğer	10,61	26.540.473	4,95	7.775.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2015 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2014: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2014: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.592.357 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 248.407.643 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

Paylara ilişkin primler:

2010 yılında Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) Özak GYO'ya aynı sermaye olarak koymuştur. Söz konusu binalar, Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları aynı sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL Paylara ilişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara ilişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

Kar dağıtımı:

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20.05.2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla birlikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	305.971.350	251.571.093
- vergi etkisi	-	(50.314.219)
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(648.139)	(394.253)
- vergi etkisi	108.023	78.851
	305.431.234	200.941.472

16. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	57.635.923	124.358.601	2.257.042	122.013.146
Pay başına kazanç	0,23	0,50	0,01	0,49

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 2015								
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	-	-	-	-	7.725.025	15.643.688(**)	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	1.239	13.639.362	-	19.917.094
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	196.627	-	-	-	1.836.277	6.581.194	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	38.377	-	-	-	1.788.320	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	203.919	-	-	-	762.588	-	-	-
Diğer	23.208	-	-	-	-	-	-	-
	462.131				12.113.449	35.864.244	-	19.917.094

(*) 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 toplam 25.944.172 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

(**) Bu tutarın 7.645.610 TL'si ortakların Aktay Otel'e finansal borç kapsamında verdiği tutardır, kalan kısım hisse senedi alımlarından doğan borçlardan kaynaklanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 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	-	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.400	6.638.540
Diğer ilişkili şirketler								
Aytur Turizm Yat. San. Tic. A.Ş. (*)								
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (**)	837.094	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	25.978.217
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	44.445	-	-	-	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	107.814	-	-	-	843.598	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.050	-	-	-	481.456	-	-	-
Diğer	38.485	-	-	-	-	-	-	-
	1.030.888	-	-	-	16.734.316	35.961.204	3.706.400	32.616.757

- (*) 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 toplam 48.454.721 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %8,89'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 6.833.868 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının 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 2015 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 2015					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar					
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	26.542
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	8.313	-	1.885.743	2.346.702	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	8.461.306	275.335	-	83.073	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	868.720	260.296	-	19.284	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.646.377	-	-	69.698	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	286.448	-	-	2.924	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	5.435	-
Diğer	13.710	-	-	-	-
	12.284.874	535.631	1.885.743	2.527.116	26.542
1 Temmuz - 30 Eylül 2015					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	615	-	192.147	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	161.481	-	-	-	-
Akyön tesis yönetimi	5.022	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	519.961	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	131.257	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-
Diğer	6.063	-	-	-	-
	824.399	-	192.147	-	-

(*) 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 2015 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 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 2015 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 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	376.921	1.283.436
	376.921	1.283.436

18. 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 2015				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	16.208.397	-	4.181.883	1.017.676
2. Parasal Finansal Varlıklar	47.968.479	-	13.544.856	1.972.237
3. Diğer	28.604	-	8.879	462
4. Dönen varlıklar	64.205.479	-	17.735.618	2.990.375
5. Toplam varlıklar	64.205.479	-	17.735.618	2.990.375
6. Ticari borçlar	21.947.243	-	7.074.857	121.691
7. Finansal yükümlülükler	54.666.369	-	1.321.075	14.803.561
8. Kısa vadeli yükümlülükler	76.613.612	-	8.395.932	14.925.252
9. Finansal yükümlülükler	81.274.735	-	-	23.756.207
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	3.458	750	-	-
11. Uzun vadeli yükümlülükler	81.278.193	750	-	23.756.207
12. Toplam yükümlülükler	157.891.805	750	8.395.932	38.681.459
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(93.686.326)	(750)	9.339.686	(35.691.084)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Yabancı para pozisyonu (devamı)

31 Aralık 2014				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	11.071.577	2.108	3.596.965	965.361
2. Parasal Finansal Varlıklar	81.310.095	13.981	16.731.634	15.057.012
3. Diğer	129.109	-	55.677	-
4. Dönen varlıklar	92.510.781	16.089	20.384.276	16.022.373
5. Toplam varlıklar	92.510.781	16.089	20.384.276	16.022.373
6. Ticari borçlar	16.288.998	-	7.013.285	9.179
7. Finansal yükümlülükler	140.930.939	-	56.546.629	3.476.074
8. Kısa vadeli yükümlülükler	157.219.937	-	63.559.914	3.485.253
9. Finansal yükümlülükler	32.562.646	-	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	23.418.177	100	8.928.740	961.932
11. Uzun vadeli yükümlülükler	55.980.823	100	8.928.740	12.506.104
12. Toplam yükümlülükler	213.200.760	100	72.488.654	15.991.357
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(120.689.979)	15.989	(52.104.378)	31.016

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 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Yabancı para pozisyonu (devamı)

30 Eylül 2015		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.843.281	(2.843.281)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.843.281	(2.843.281)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(12.210.634)	12.210.634
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(12.210.634)	12.210.634
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(346)	346
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	(346)	346
Toplam (3+6+9)	(9.368.633)	9.368.633

31 Aralık 2014		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.082.484)	12.082.484
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(12.082.484)	12.082.484
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	8.749	(8.749)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	8.749	(8.749)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	4.738	(4.738)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	4.738	(4.738)
Toplam (3+6+9)	(12.068.997)	12.068.997

19. Raporlama döneminden sonraki olaylar

23 Ekim 2015 tarihinde Kazlıçeşme projesinin otel kısmı ile ilgili uluslararası bir otel zinciri ile anlaşabilmek amacı ile muhatap olarak Emlak Konut ve Özak Yenigün Ziyilan Ortaklığı'ndan muvafakatname alınarak Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş isimli şirket kurulmuştur. Yönetim Kurulu tarafından, turizm otel işletmeciliği amacıyla kurulmakta olan Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.'ne %55 oranında iştirak edilmesine karar verilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 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 2015	31 Aralık 2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	44.470.364	137.015.389
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.158.318.799	1.087.682.820
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	1.857.798	1.574.298
Diğer varlıklar		208.185.750	206.733.670
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.511.014.561	1.531.188.027
E. Finansal borçlar	Md. 31	358.898.650	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	190.024	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	39.633.169	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	999.056.742	895.636.276
Diğer kaynaklar		113.235.976	155.939.440
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.511.014.561	1.531.188.027

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
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)	44.470.370	137.015.389
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)	118.025.387	103.902.000
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	249.588.176	288.007.640
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 2015 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 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotet bedelleri	Md. 22/(e)	% 17	% 19	% 10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 77	% 71	% 51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 9	% 15	% 49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0	% 0	% 49
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 8	% 7	% 20
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	% 2	% 10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 40	% 54	% 500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 3	% 9	% 10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0	% 0	% 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.