



# **ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01.01.2014-30.06.2014**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**19 Ağustos 2014**

# İçindekiler

<b>1. Genel Bilgiler.....</b>	<b>3</b>
1.1. Raporun Dönemi.....	3
1.2. Şirket Profili .....	3
1.3. İlkelerimiz .....	4
1.4. Ortaklık Yapısı .....	4
1.5. İmtiyazlı Paylar.....	5
1.6. Yönetim Kurulu .....	5
1.7. Komiteler.....	6
1.8. Üst Düzey Yöneticiler .....	6
1.9. Kâr Dağıtım Politikası .....	6
1.10. Bağlı Ortaklıklarımız.....	7
<b>2. Faaliyet Dönemi ile İlgili Gelişmeler .....</b>	<b>9</b>
2.1. Ekonomideki Gelişmeler .....	9
2.2. Gayrimenkul Piyasası .....	14
2.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Sektördeki Yerimiz.....	17
2.4. Mevzuat Değişiklikleri .....	17
<b>3. Faaliyetler .....</b>	<b>18</b>
3.1. 01.06.2014-30.06.2014 Dönemi Faaliyetleri .....	18
3.2. Esas Sözleşme Değişiklikleri.....	22
3.3. Paylarımızın Performansına İlişkin Bilgiler .....	28
3.4. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu .....	29
3.5. Risklere İlişkin Değerlendirmeler .....	31
<b>4. Projelerimiz.....</b>	<b>34</b>
4.1. Tamamlanan Projeler.....	34
34 Portall .....	34
İş İstanbul 34.....	35
Bayrampaşa Metro Gross Market.....	35
Ela Quality Resort.....	36

4.2. Devam Eden Projeler .....	37
Hayattepe Projesi .....	37
Bulvar 216 Projesi .....	38
4.3. Gelecek Projeler.....	39
Balmumcu Projesi.....	39
Sahil Yolu Projesi.....	39
İzmir Alsancak Projesi (EPP A.Ş. – Hasılat Paylaşım).....	41
Mahmutbey Projesi.....	42
Göktürk Projesi .....	42
Didim Projesi.....	43
Demre Projesi .....	43
<b>5. Portföyümüz ve Değerleme Raporları .....</b>	<b>44</b>
<b>6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....</b>	<b>62</b>
<b>7. Finansal Tablo ve Dipnotlar.....</b>	<b>63</b>

# 1. Genel Bilgiler

## 1.1. Raporun Dönemi

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

## 1.2. Şirket Profili

<b>Şirket Unvanı</b>	:	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Kuruluş Tarihi</b>	:	01.02.2008
<b>GYO Dönüşüm Tarihi</b>	:	03.06.2009
<b>Halka Arz Tarihi</b>	:	15.02.2012
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	:	2.000.000 TL
<b>Kayıtlı Sermaye Tavanı</b>	:	300.000.000 TL
<b>Çıkarılmış Sermaye</b>	:	157.000.000 TL
<b>Ticaret Sicil No</b>	:	654110
<b>Vergi Dairesi</b>	:	İkitelli
<b>Vergi Sicil No</b>	:	662 077 5167
<b>Merkez Adresi</b>	:	İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir - İstanbul
<b>Telefon No</b>	:	0212 486 36 50
<b>Faks No</b>	:	0212 486 01 21
<b>İnternet Adresi</b>	:	<a href="http://www.ozakgyo.com">www.ozakgyo.com</a>
<b>E-Posta Adresi</b>	:	<a href="mailto:info@ozakgyo.com">info@ozakgyo.com</a>

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

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

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

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

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

### 1.3. İlkelerimiz

#### ➤ İlkelerimiz

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslara göre yatırım yapmak üzere kurulmuş bir portföy yönetim şirketidir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 1984 yılından bu yana inşaat, turizm ve tekstil sektörlerinde faaliyet gösteren Özak Global Holding şirketleri arasında yer almaktadır. Grubun inşaat sektöründeki güçlü ve güvenilir şirketi İnter Yapı'nın birikimlerinden destek alan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme, kentsel dönüşüm ve getiri potansiyeli yüksek gayrimenkul projelerine odaklanarak insan yaşamına değer katmayı hedeflemektedir.

Özak Global Holding ilkelerine tamamen bağlı olan şirket; dürüst, güvenilir ve şeffaf işletme yapısı, yenilikçi vizyonu, küresel bakış açısı ve yüksek öngörüsü ile iştirakçileri için kârlı ve değerli yatırımlar sunmayı hedeflemektedir.

#### ➤ Yatırım İlkelerimiz

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektöründeki itibar ve kârlılığını, titizlikle koruduğu yatırım ilkelerine borçludur. Bu ilkeler yatırımlarının çerçevesini belirlemektedir.

#### **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı "Yaşama Değer Katan Projeleri" destekler.**

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

#### **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurar.**

İster yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar... ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için tüm aşamalarda tam bir açıklık politikası izlemektedir.

#### **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, yatırımcı "beklentilerini maksimum düzeyde karşılar".**

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, iştirakçilerinin kısa, orta ve uzun vadedeki kârlılık beklentilerini tam olarak karşılamak amacıyla fizibilite, arsa alım ve uygulama süreçlerine kadar her aşamada alanının en iyilerinden oluşan profesyonel ekiplerden yararlanır.

#### **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektörüne "ufuk açacak projeler geliştirir".**

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektörünü Türkiye pazarının ötesinde, küresel bir bakış açısı ile değerlendirir. Yeni teknolojiler, uygulamalar ve müşteri beklentileri, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı projelerine bir bütün olarak yansır.

### 1.4. Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 30/06/2014 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

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

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

## 1.5. İmtiyazlı Paylar

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

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, iki adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

## 1.6. Yönetim Kurulu

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

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

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



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

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

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

## **1.10. Bağlı Ortaklıklarımız**

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

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii 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, 30.06.2014 tarihi itibarıyla paylarına sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız aşağıdaki gibidir:

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



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

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

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

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

### ➤ **Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin Madde 28 (a) bendi GYO'ların, "İşletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 27.maddesinde İşletmeci Şirket şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Tebliğ hükümlerine uyarınca, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 16/01/2012 ve 01/07/2012 tarihli "İşletme Sözleşmeleri" akdedilmiştir. Böylece, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tebliğin 28. maddesi kapsamında İşletmeci Şirket sayılmakta olup, Şirketimiz söz konusu tebliğin 24. maddesindeki sınırlamalara uygun hareket ettiğinden dolayı, yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

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

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

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

Özak GYO A.Ş., Özak Tekstil A.Ş. 'ye ait olan 5.916.635 adet ARSTATE A.Ş. hissesini 27.06.2013 tarihinde 5,936 TL/pay değeri ile satın alarak şirketin %100 'üne sahip olmuştur. Dolayısıyla 27.06.2013 tarihine kadar iştirakimiz olan Arstate A.Ş. bu tarihten sonra bağlı ortaklığımız olmuştur.

Şirket Merkezi : Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul  
Faaliyet Alanı : Gayrimenkul  
Özak GYO : %100  
Sermayesi : 10.796.780 TL

## 2. Faaliyet Dönemi ile İlgili Gelişmeler

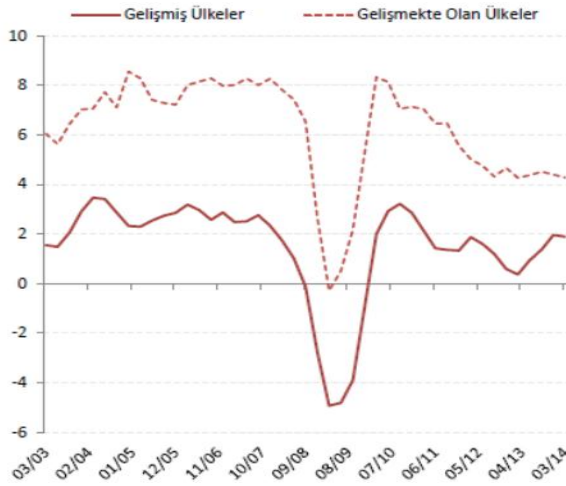
### 2.1. Ekonomideki Gelişmeler

#### ➤ Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

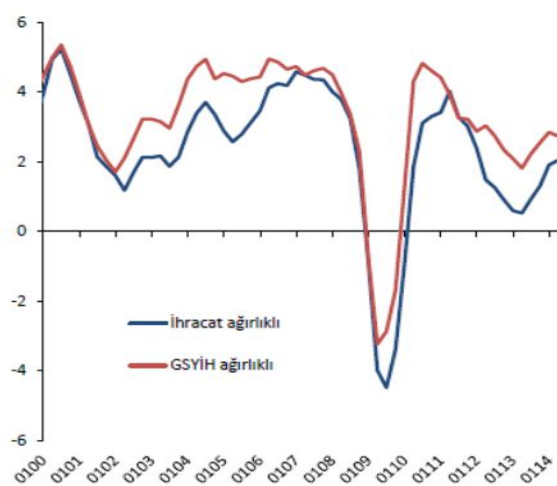
ABD para politikasında FED'in sürdürdüğü normalizasyon sürecine paralel olarak Temmuz 30-31 tarihli FOMC toplantısında düşük faiz oranlarında değişikliğe gidilmemesi ve varlık alımlarının 10 milyar dolarlık kesintiyle aylık 25 milyar dolara indirilmesi gelişmekte olan ülkelerden sermaye çıkışına yol açmaya ve bu ülkelerde büyüme oranlarının baskı altında tutmaya devam etmektedir.

IMF'e göre ortalama büyüme oranı gelecek beş yılda %7,7'den %6,6'ya azalırken, gelişmiş ülkelerde %0,8'den %2,3'e artış kaydedeceği tahmin edilmektedir.

#### Toplulaştırılmış Büyüme Oranları\* (Yıllık Değişim, Yüzde)



#### Küresel Büyüme Oranları (Yıllık Değişim, Yüzde)



\*Toplulaştırma yapılırken ülkeler GSYİH değerlerine göre ağırlıklandırılmıştır.  
Son Veri: 2014 1. Çeyrek.

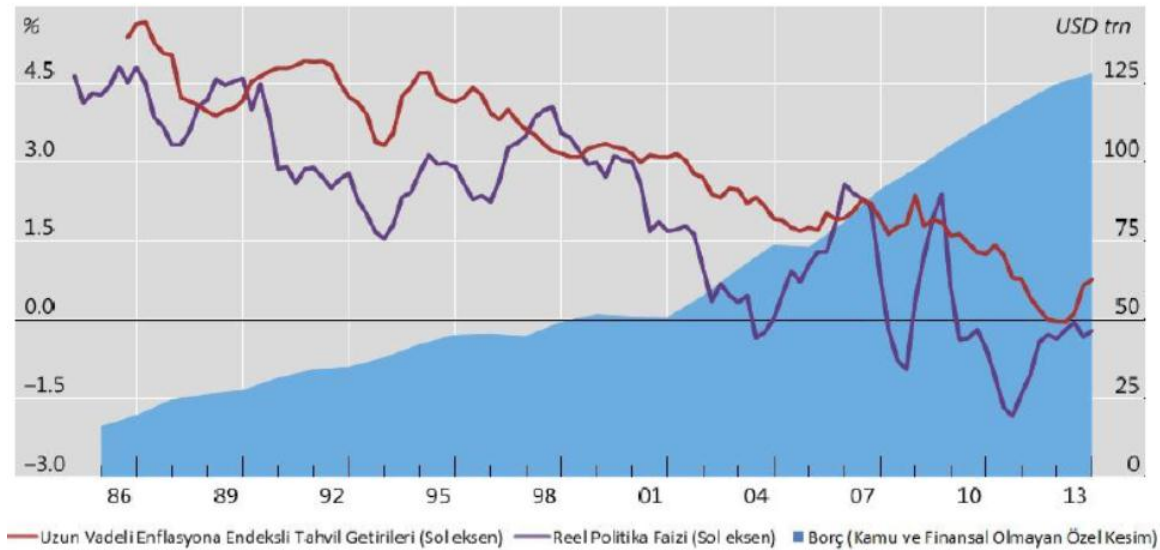
Çin ekonomisinin reel olarak %8,9 büyüme gösterdiği geçmiş beş yıla göre, mevcut dönemde yaşanan orta gelir tuzağı, yuanın konvertibilite süreci ve Çin Merkez bankasının parasal daralma önlemleri ile IMF tahminlerinde

gelecek beş yılda %7 büyüme öngörüsü, global büyüme tarafında başlıca risk faktörlerinden biri olarak görünmektedir.

ABD’de işsizlik rakamlarının beklentilerden kötü gelmesiyle Temmuz ayında %6,2’ye ulaşan oranla beraber, büyüme yılın 2.çeyreğinde %4 ile bir önceki çeyreğin (%2,9) üzerinde kaldı. 10 yıllık ABD tahvil faizleri %2,75 seviyelerinde tutunurken yıl sonuna doğru tahvil varlık alımlarındaki azalmanın yarattığı faiz baskısının fiyatlara yansıtacağı düşünülmektedir.

## Dünyada reel faiz oranları düşerken borçluluk oranları artmaktadır.

Küresel Borç ve Reel Faiz Oranları  
(Yüzde, Trilyon ABD doları)



Kaynak: Borio, C. 2014. "The Financial Cycle, the Debt Trap and Secular Stagnation,"  
BIS 84. Yıllık Genel Kurul Toplantısı'nda yapılan sunum, Basel, Haziran, bakınız  
[http://www.bis.org/events/agm2014/borio\\_pres.pdf](http://www.bis.org/events/agm2014/borio_pres.pdf)

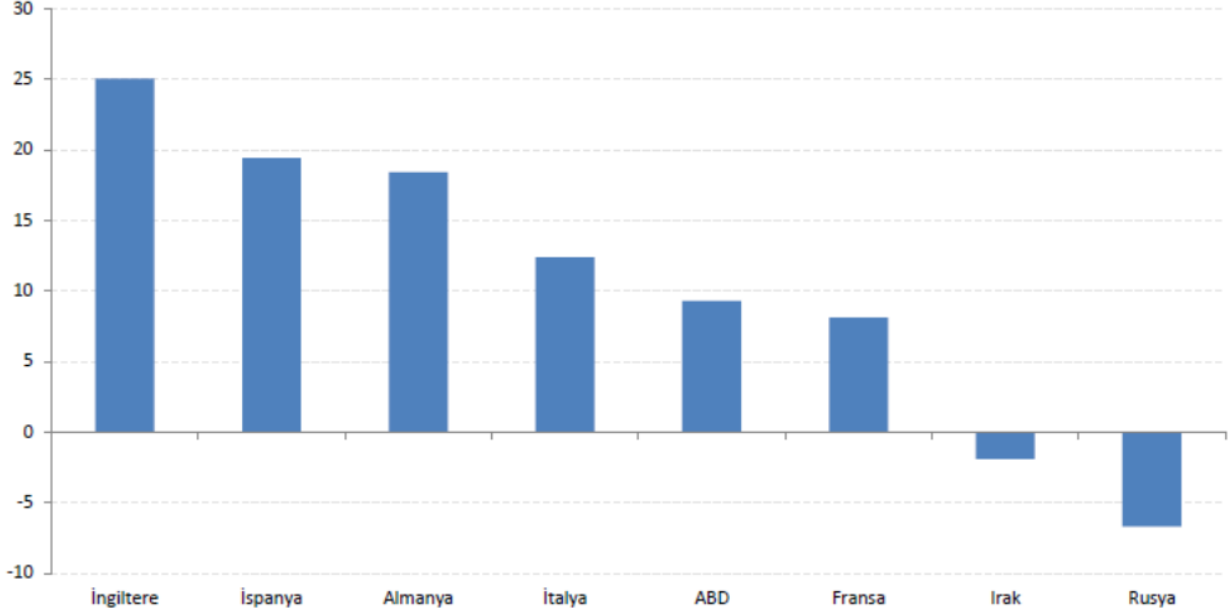
İkinci çeyreğe dair ABD şirketlerinin finansallarının açıklama sezonunun başlamasıyla birlikte piyasalarda olumlu gelişmeler izlendi. Şirket gelirlerinin yurtdışı kaynaklı raporların çoğunluğundaki beklentilerin üzerinde gerçekleştiği görüldü. S&P 500 listesindeki rapor açıklayan 308 adedinin %79'u, 2011 yılı ikinci çeyreği için gelir beklentilerini aşmayı başardı.

Euro Bölgesi'nde Haziran ayında Avrupa Merkez Bankasının gevşek para politikasını sürdürmeye yönelik önlem paketi küresel likidite koşulları ve faizlerdeki baskıyı hafifletici yönde olsa da devam eden düşük enflasyon sürecinde bir değişiklik yaşanmadı.

Enflasyon Temmuz ayında yıllık bazda 0,4% artışla son 5 yılın en dip seviyesini gördü ve Avrupa Merkez Bankasının %2'lik hedefinin altında kaldı. ABD'deki niceliksel genişlemenin etkisi kadar olmasa da Euro bölgesinden gelen likidite önlemleri Türkiye'nin de dahil olduğu ticari ve finansal ilişkiler kapsamında TL varlıklarının değer artışı ve büyüme momentumu için pozitif değerlendirilebilir.

## Son dönemde ihracat talebi önemli ölçüde AB ülkelerinden gelmektedir.

### Ticaret Ortaklarına İhracat (Haziran 2014 İtibarıyla Son 3 Aylık Toplam, Yıllık Değişim, Yüzde)



Kaynak: TİM, TCMB.

Son Veri: Haziran 2014

Avrupa Merkez Bankası Ağustos ayının ilk haftasında gerçekleştirdiği toplantının ardından faiz oranlarını değiştirmeyerek rekor düşük seviyede bıraktı. Politika faizi %0.15' te bırakılırken, fonlama faizi %0.4, mevduat faizi -%0.10 olarak sabit tutuldu. Faiz kararının ardından açıklama yapan ECB Başkanı Mario Draghi, Ukrayna'da meydana gelen gelişmelerden dolayı risklerin arttığını belirtti. Artan jeopolitik risklerin yansımalarını ve kurlardaki gelişmeleri yakından izleyeceklerini belirten Draghi, orta vadeli enflasyon görünümünün değişmesi durumunda politika tedbirleri konusunda yönetim konseyinin görüş birliği içerisinde olduğunu ifade etti.

İngiltere Merkez Bankası politika faizini %0.50'de bırakırken, tahvil alım programını 375 milyar sterlin olarak belirledi.

Japonya Merkez Bankası Ağustos ayı toplantısında para politikası duruşunun değiştirilmemesine karar verdi ve ihracat görünümünü aşağı çekti. BOJ Yönetim Kurulu para tabanını 60 ile 70 trilyon Yen olarak bıraktı. Para Politikası toplantısının ardından açıklama yapan Kuroda, ekonomide aşağı/yukarı yönlü riskler üzerinde çalışıldığını ve gereken ayarlamaların yapılacağını belirtti. İhracattaki zayıflığın geçici faktörlerden de kaynaklandığını belirten Kuroda, üretim açığı ve enflasyon hedeflerine odaklanacaklarını ifade etti.

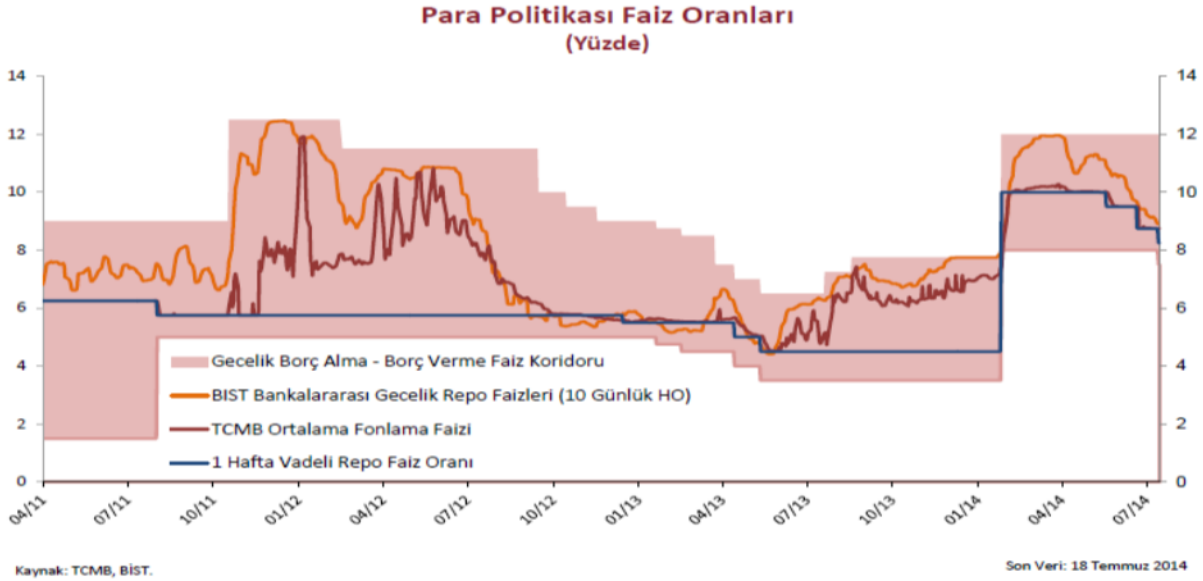
Rusya'ya ABD tarafından uygulanan finansal yaptırımların ardından, Rusya'nın Ukrayna sınırına yaptığı asker yığınağı açıklamalarının ardından, Avrupa da uyguladığı yaptırımları kısmen artırıyor. Bunun yanında, diğer bölgesel risklerde de bir iyileşme yaşanmıyor. İsrail-Filistin arasındaki çatışma devam ederken, IŞİD güçleri Suriye ve Irak kuzeyini tehdit etmeye devam ediyor. Ancak jeopolitik risklerin, finansal piyasalardaki fiyatlama davranışına etkisinin sınırlı kaldığı izleniyor.

## ➤ Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

### TCMB Para Politikası

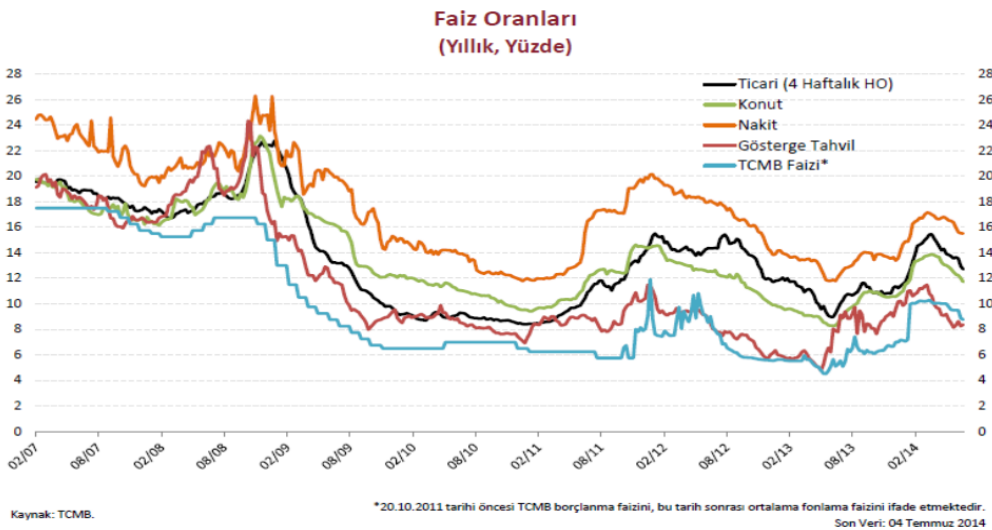
Yurtiçinde TCMB PPK kararları ön plandaydı. TCMB piyasa beklentisine paralel yönde haftalık repo faizini 50 baz puan indirerek %8.25'e, faiz koridorunun alt bandı olan gecelik borçlanma faizini ise 50 baz puan indirerek %7.5'e çekti.

Diğer taraftan üst banta yani gecelik borç verme faizine dokunmayarak, gecelikte piyasa yapıcı bankaları %11.5 faizden fonlamaya devam edeceği sinyalini verdi.



27/1/2014'ten bugüne Merkez Bankasının aktif olarak uyguladığı Parasal Sıkılaştırma tedbirlerine paralel olarak aldığı faiz kararları ile döviz ve enflasyon tarafında fiyatlama davranışlarının bozulmasının engellendiği izlenmektedir.

Politika faizinin inmesiyle birlikte gösterge tahvil ve kredi faizlerinde yaşanan düşüş belirginleşmiş, Türk lirasındaki değer kaybı sınırlanmıştır.

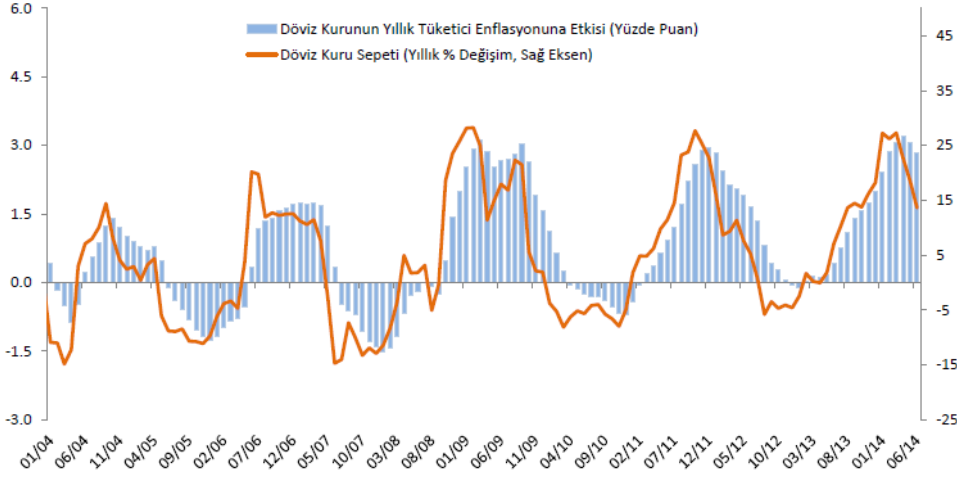


## **Enflasyon**

Haziran ayında TÜFE beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Haziran ayı ile yıllık TÜFE Mayıs ayı seviyesi olan %9.7'den %9.2'ye gerilemiş oldu. Yıllık Yİ-ÜFE de %11.3'den %9.8'e geriledi. TÜFE'nin ayrıntılarında, Haziran ayında mevsimsel trendin aksine Ramazan ayı etkisi ile gıda fiyatları %0.36'lık artışla beklentilerle gerçekleşme arasındaki farkın en önemli sebebi olarak öne çıkmaktadır.

**Döviz kuru gelişmeleri enflasyon artışında önemli bir rol oynamıştır.**

### **Döviz Kurunun Yıllık Tüketici Enflasyonuna Etkisi (Yüzde Puan)**



Kaynak: TCMB.

Son Veri: Haziran 2014

Merkez Bankası tarafından yakından takip edilen çekirdek enflasyon göstergeleri tarafında ise; kayda değer bir iyileşme gözlenmemektedir. Haziran ayı itibarıyla çekirdek göstergelerden H ve I endeksleri sırasıyla %0.43 ve %0.31 aylık artışla yıllık %10.2 ve %9.7 seviyelerini korumuşlardır.

Faiz indirimlerinde küresel likidite şartlarının iyi kalmaya devam edeceği varsayımına sahip olduğu izlenimini veren Merkez Bankasına rağmen son ankette 24 aylık TÜFE beklentilerinin son dört senenin en yüksek seviyesine ulaştığı gözlemleniyor.

## **Kredi Notu**

Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonrasında Türkiye'nin kredi notuna ilişkin bir değişiklik yaşanmadı. Derecelendirme kuruluşlarından Standart and Poors yaptığı açıklamada 23 Mayıs'ta yayımlanan ve BB+ kredi notu ile negatif görünümün sabit kaldığı son Türkiye raporunu hatırlatarak, iç politikada meydana gelebilecek değişiklikler sonucunda Türkiye'nin en ciddi kredi zaafı olarak 'dış kırılganlığın' tekrar gözden geçirilebileceğini vurguladı. S&P, aynı zamanda Türkiye'nin 'tahmin etmesi daha zor' bir ülke haline geldiğini dile getirmişti.

Moodys' açıklamasında Türkiye'nin bu yıl ve gelecek yıl yüzde 2,5-3,5 aralığında büyüme kaydetmesinin beklendiği, gelişmekte olan ekonomilerdeki büyümenin yüksek enflasyon, faiz oranları ve ihracatın hızının azalması sebebiyle baskılanabileceği öngörülerine yer verildi.

Fitch Türkiye'de enflasyonun hedeflerin çok üzerinde olduğuna dikkat çekerken, Merkez Bankası'nın kredibilitesinin ve para politikalarının uygulamalarını takip edeceklerini dile getirdi.

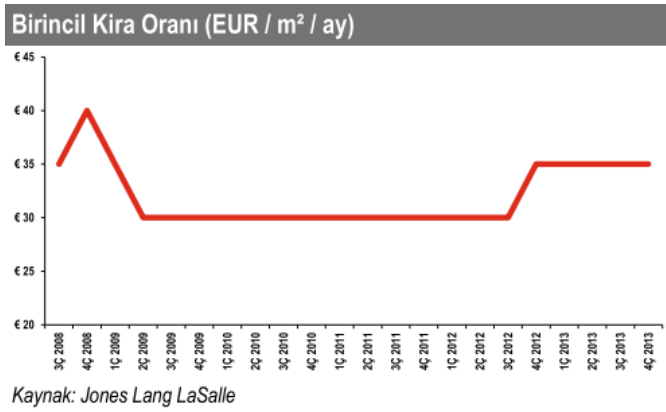
## 2.2. Gayrimenkul Piyasası

### ➤ Ofis Pazarı Görünümü

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

2012 yılına benzer bir eğilimle, birçok ulusal ve uluslararası firmanın İstanbul ofis pazarına giriş yapması ile ofis talebi 2013 yılında da güçlü bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Ulusal birçok firmanın da kurumsallaşma yolunda adımlar atması kalitesi yüksek ofis alanlarına olan talebin artmasını tetiklemiştir. Özellikle, verimli tasarım ve altyapıya sahip A sınıfı ofis binalarına olan talebin önemli bir artış gösterdiği görülmektedir. 2013 yılında uluslararası firmaların çalışma alanındaki verimliliği ve iletişimi arttırmak için yatay ofisleri tercih ettiği gözlemlenmiştir.

Gerçekleşen işlemlere dayanarak birincil kira oranlarının 3Ç 2012'den beri EUR 35 m2/ay seviyesinde sabit kaldığı görülmektedir. 2014 yılında İstanbul ofis pazarına giriş yapması beklenen yeni ofis arzına rağmen, aynı oranda artması beklenen talep dolayısıyla birincil kira seviyesinin EUR 35 m2/ay seviyesinde kalacağı öngörülmektedir. Fakat Euro ve Dolar'daki dalgalanmalar sebebiyle, mal sahiplerinin kira ve ortak alan giderleri için kur sabitlemeye başladıkları gözlemlenmektedir.



### ➤ Otel Pazarı Görünümü

Haziran 2013 olayları, tatil sezonunun başlangıcından itibaren sektörde etkisini göstermeye başlamıştır. Politik olaylar iki haneli büyüme rakamları üstünde etkisini gösterse de, 3Ç 2013'ün, 2012 yılının aynı dönemi ile kıyaslandığında büyüme gösterdiği görülmektedir. İstanbul'daki lüks otel pazarında doluluk oranlarında bir düşüş yaşanmıştır. Bu düşüşün USD ve EUR kurlarındaki yükseliş ile kısmen telafi edilmesi beklenmektedir.

2013 yarıyılı itibarıyla ülkeye giriş yapan turist sayılarında beklenti düşük de olsa, Kasım sonunda bu rakamın 2012 toplam rakamının üstünde gerçekleştiği görülmektedir. Bu büyümeye en çok katkıda bulunan ülkeler %46 artış gösteren Orta Doğu ülkeleridir. Ancak Suriyeli sığınmacıların bu artıştaki etkisinin büyük olduğu düşünülmektedir. Güney Amerika ülkeleri ve Eski Sovyetler Birliği ülkeleri de iki haneli büyüme rakamları gösteren ülkeler olmuşlardır.



## ➤ Konut Sektörü

2013 yılının üçüncü çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları bir önceki yılın üçüncü çeyrek dönemine göre artmıştır. 2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %13,4, Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı ise %24,4 artış göstermiştir.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri		
DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2011 Q4	220.049 <sup>(R)</sup>	165.155 <sup>(R)</sup>
2012 Q1	115.637	108.798
2012 Q2	231.966	129.562
2012 Q3	168.116	123.645
2012 Q4	225.873	177.980
2013 Q1	158.466	149.229
2013 Q2	223.233	152.020
2013 Q3	367.781	338.970

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU.

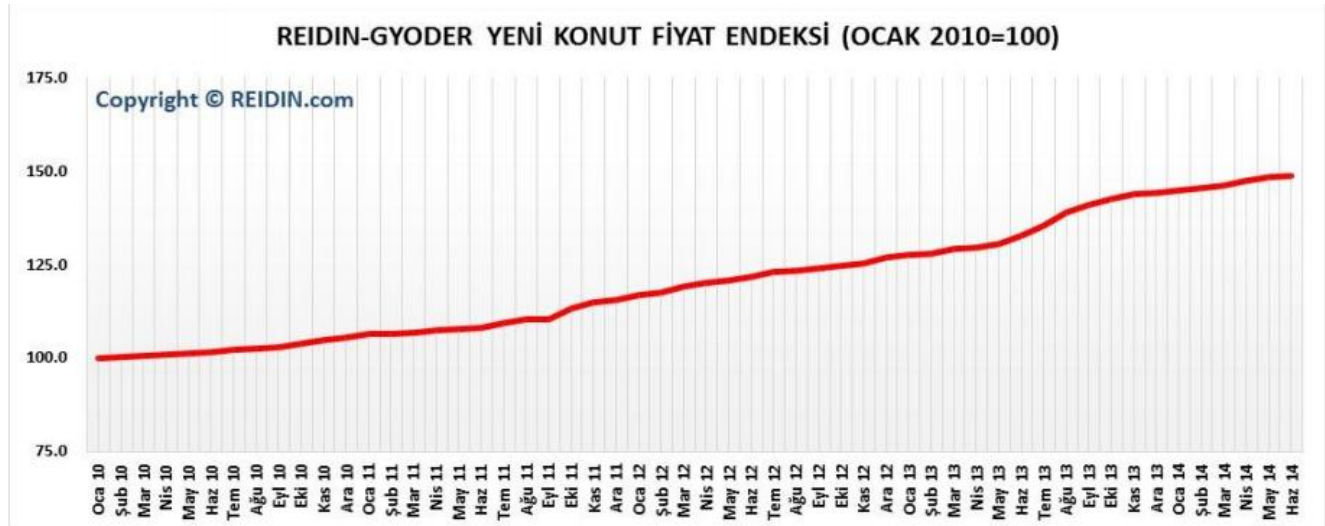
Türkiye’de konut piyasası son yıllarda hızla üç büyük il dışındaki şehirlere doğru genişlemektedir. Üç büyük il dışındaki şehirlerdeki konut satışları 2010 yılında üç büyük ildeki konut satışlarını geçmiş olup, ilerleyen yıllarda aradaki farkı açmaya başlamıştır. 2013 yılı üçüncü çeyreğinde üç büyük ilde konut satışları ikinci çeyreğe göre gerilerken, diğer illerde satışlar artışını sürdürmüştür. Diğer şehirlerde ekonomik ve sosyal gelişme yanı sıra kentsel dönüşüm, yenileme ve standart konutlara olan ihtiyaç konut piyasasının gelişimini ve konut satışlarındaki artışı desteklemektedir.

### Türkiye Konut Satışları

Dönem	İstanbul	Üç Büyük İl	Diğer İller
2008	103.503	217.217	209.888
2009	140.573	279.676	275.508
2010	153.897	299.605	307.493
2011	169.015	331.799	376.476
2012	167.110	319.558	382.063
2013	234.789	444.983	712.207
2014 Q1	52.328	98.827	159.026

Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu

Yeni konut fiyatları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,05 artmıştır. Bir önceki aya göre ise artış % 0,34 olmuştur. Son bir yılda yeni konut fiyatlarında en yüksek artış % 13,75 ile 3+1 tipi konutlarda gerçekleşmiştir.





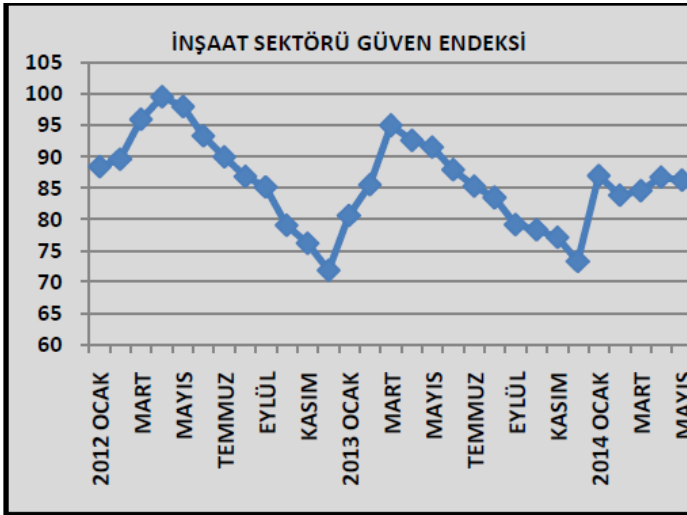
## ➤ Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye’de İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah düzeyinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik mevzuat düzenlemelerinden etkilenmekte olup; 2014 yılının ilk çeyreğinde Merkez Bankası’nın faiz artırımı kararı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun kredi sınırlaması getirmesi ve konutta KDV düzenlemesi sektörü olumsuz yönde etkilemiştir.

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

İnşaat sektörü güven endeksi geçen yılın Mart ayından itibaren geriledikten sonra yeni yılın ilk ayında önemli bir artış göstermişti. Şubat ayındaki gerileme ardından inşaat sektörü güven endeksinde Mart ve Nisan aylarında artış yaşanmıştı. Mayıs ayında sınırlı da olsa güven endeksinde artış sürmüştür. Ancak güven endeksi geçen yılın Mayıs ayına göre halen geride bulunmaktadır.

### İnşaat Sektörü Güven Endeksi



Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu (2010=100)

2014 yılının Ocak ayında konut satışları geçen yılın Ocak ayına göre yüzde 0,2 artmıştı. Şubat, Mart ve Nisan aylarında ise konut satışları geçen yılın aynı aylarına göre yüzde 5,5, yüzde 10,6 ve yüzde 12,3 gerilemişti. Mayıs ayında ise konut satışlarındaki gerileme yüzde 12,5’e yükselmiştir. Böylece yılın ilk beş ayında konut satışları geçen yılın ilk beş ayına göre yüzde 8,6 düşerek 431.840 adet olarak gerçekleşmiştir.

### Aylık Konut Satışları

DÖNEM	2013	2014	2014-2013 DEĞİŞİM %
OCAK	87.444	87.639	0,2
ŞUBAT	88.519	82.597	- 5,5
MART	97.956	87.617	-10,6
NİSAN	95.381	83.610	-12,3
MAYIS	103.261	90.377	-12,5
HAZİRAN	96.424		
TEMMUZ	106.636		
AĞUSTOS	84.480		
EYLÜL	102.280		
EKİM	76.344		
KASIM	102.681		
ARALIK	115.784		

Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu

## 2.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Sektördeki Yerimiz

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

2014 1.çeyrek sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 30 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 20 milyar TL'dir. Özak GYO faaliyet gösteren 30 adet GYO arasında piyasa değeri olarak 12., aktif büyüklük olarak ise 6. sırada yer alarak hedeflerine doğru hızla ilerlemektedir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

Şirketimizin 30.06.2014 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 1.461.691.047 TL (yaklaşık 689 milyon USD)'dir.

## 2.4. Mevzuat Değişiklikleri

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

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

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

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

### Dönem İçinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

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

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

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

## 3. Faaliyetler

### 3.1. 01.06.2014-30.06.2014 Dönemi Faaliyetleri

Özak GYO gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerini inşaat, finansman ve pazarlama alanında deneyim ve uzmanlık gerektiren, kurumsal bir yapıda profesyonelce yürütülmesi zorunlu olan, verimli ve karlı bir gelir kaynağı olarak görmektedir. Özak GYO, stratejik olarak başta İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden, belirli bir konsept yaklaşımı olan, mimari olarak özgün ve finansal olarak erişilebilir konut geliştirme projeleriyle düzenli, düşük riskli ve yüksek kira getirileri sağlayabilecek ticari gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yatırım yapmayı hedeflemiştir.

Geliştirilecek projelerde satış esas olmakla birlikte, düzenli kira getirisi olabilecek ticari alanlar da planlanmaktadır. Böylece düzenli ve yüksek kira getirisi olan ticari gayrimenkullerden sağlanan gelirler ile satılabilir gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin dengeli bir şekilde portföyde yer alması amaçlanmakta, bu şekilde satış ve kiralama kaynaklı gelirlerin yatırım çeşitlendirmesi esas alınarak bölümlendirilmesi yapılmaktadır.

Diğer yandan hâlihazırdaki turizm yatırımı ve kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde ortaklığın her zaman sağlam bir likidite akışına sahip olması yanında, geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır.

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

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

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

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

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

### ➤ **Bulvar 216 Projesi İş Ortaklığı Feshi**

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

### ➤ **Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi**

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

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

Verilen teklif ;

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

olarak gerçekleşmiştir.

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

İhaleye katılan ortaklar arasında ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve adi ortaklık işletmesi kurulmuştur. Geline aşamada "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO ile ortaklar arasında sözleşme imzalanmıştır. Adi ortaklık içinde Özak

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 55 payıyla konsorsiyum lideri olurken; Ziyilan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı % 30 ve Yenigün İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'nin payı % 15 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

### ➤ **Didim ve Demre Turizm Tahsisli Gayrimenkullerinin Kesin Tahsisi**

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

Dönem içinde Antalya Demre ve Aydın Didim ile ilgili olarak kesin tahsis aşamasına gelinmiş olup; Didim için sosyal teknik altyapı katılım payı olan 1.450.000 TL Aktay Turizm tarafından 15.04.2014 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı hesabına yatırılmıştır.

### ➤ **Eyüp, Göktürk'te Bulunan 2/B Kapsamında Taşınmaz Alımı**

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

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

### ➤ **Bağlı Ortaklıklarımızdan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarının satın alınması**

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

24/01/2014 tarihi itibarıyla ise bu görüşmeler sonuçlanarak bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. AŞ. elinde bulunan payların tamamı (%32) şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Bu satın alma işlemiyle birlikte Özak GYO A.Ş.'nin, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ndeki ortaklık payı %89 'a yükselmiştir.

Bu gelişmenin ardından Aktay Turizm Yatırımları ve İşl. A.Ş.'nin; sermayesinin %5,68'ine tekabül eden paylar Sn.Ahmet AKBALIK'tan, sermayesinin %1,94'üne tekabül eden paylar Sn.Ürfi AKBALIK'tan 31.01.2013 tarihinde Şirketimiz tarafından satın alınmıştır. Bu satın alma işlemiyle birlikte Özak GYO A.Ş.'nin, Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nde ki ortaklık payı %96,62'ye yükselmiş olup; Aktay Turizm A.Ş.'nin kalan payları da Özak Grubu'na ait olduğundan, şirket paylarının %100'ü Özak Grubu'na geçmiş bulunmaktadır.

Bu satın alma ile birlikte, Aytur Turizm A.Ş., Özak GYO A.Ş. ve Aktay Turizm A.Ş. aleyhine açmış olduğu tüm davalardan ilgili mahkemeler nezdinde feragat etmiştir.

### ➤ **Değerleme Firması Seçimi**

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

### ➤ **Kredi Kullanımı**

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

### ➤ **Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Atanması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 11.maddesi uyarınca, Hilal YILDIZ ÇELİK Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır.

### ➤ **Komite Üyeliklerinin Düzenlenmesi**

Yönetim Kurulumuz 17.04.2014 tarihli kararı ile;

**1.**Şirketimizin yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi Hilal YILDIZ ÇELİK'in II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ)'in 11.maddesi uyarınca Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görevlendirilmesine,

**2.**Komite üyelikleri ve görev dağılımlarının SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince aşağıdaki şekilde güncellenmesine,

#### **Denetimden Sorumlu Komite :**

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

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi :**

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

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi :**

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

**3.**Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1. maddesi uyarınca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine,

**4.**Komite çalışma esaslarının ekteki şekilde belirlenmesine, karar verilmiştir.

### ➤ **Olağan Genel Kurul ve Kâr Dağıtım**

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

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

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

Toplantıda yönetim kurulu üyelerine 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık, Prof.Dr.D.Ali Alp (Bağımsız Üye), Şerif Eren (Bağımsız Üye), Tamer Eyerci ve Kemal Soğukçeşme'nin seçilmelerine ve 2014 yılı hesap dönemindeki finansal tablolarının uluslararası muhasebe standartları yönünden denetlenmesi ve TTK ve sermaye piyasası kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere Güney Bağımsız Denetim ve Smm A.Ş.'nin (a member firm of Ernst & Young Global Limited) seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

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

Ortaklığımız faaliyet dönemi içerisinde kiralama konusu gayrimenkullerini sektöründe söz sahibi ve finansal yapıları güçlü firmalara kiralama yapmıştır. Bu nedenle, kira gelirlerinin tahsilatında herhangi bir sorun bulunmamakta olup, faaliyet dönemi içerisinde tahsil edilemeyen ve icra safhasında bulunan kira alacağımız bulunmamaktadır.

2011 yılı başında kurulan İş ve Arazi Geliştirme Departmanları ile gerek İstanbul içi, gerekse İstanbul dışında alternatif arsa, bina, turizm ve diğer gayrimenkul yatırımları konularında projelendirme ve geliştirme faaliyetleri şirketimizin yatırım politikaları çerçevesinde devam etmektedir.

<b>GAYRİMENKULLER</b>	<b>Kira Ekspertiz Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Raporuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)</b>	<b>Gerçekleşen Kira Geliri 01.01.2014-30.06.2014</b>	<b>Kiracı</b>	<b>Doluluk Oranı %</b>
34Portall Plaza	20.12.2013	12.739.677,00 TL	5.705.084,62 TL	Muhtelif Kiracılar	100%
İşİstanbul34	20.12.2013	5.867.838,00 TL	2.342.898,19 TL	Muhtelif Kiracılar	71%
Bayrampaşa-Metro Grossmarket			2.412.630,00 TL	Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Ltd.Şti.	100%

## **3.2. Esas Sözleşme Değişiklikleri**

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ

Eski Metin	Yeni Metin
<p><b>ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ</b> <b>Madde 3:</b> 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.</p>	<p><b>ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ</b> <b>Madde 3:</b> 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.</p>
<p><b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b> <b>Madde 5:</b> 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.</p>	<p><b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b> <b>Madde 5:</b> 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.</p>
<p><b>FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI</b> <b>Madde 6:</b> 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.</p> <p>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</p>	<p><b>FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI</b> <b>Madde 6:</b> 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.</p> <p>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</p>



<p>tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.</p> <p>Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p>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.</p> <p>Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p>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.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p>	<p>tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.</p> <p>Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p>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.</p> <p>Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir.</p> <p>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.</p> <p>Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un onayına sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p>
<p><b>PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ</b> <b>Madde 10:</b> 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.</p>	<p><b>PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ</b> <b>Madde 10:</b> 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.</p> <p>Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının tebliğde belirtilen oranı aşması halinde, Kurul'un lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans</p>

	<p>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.</p>
<p><b>YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI</b>  <b>Madde 15:</b>  Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</p> <p>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.</p> <p>Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.</p> <p>Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.</p> <p>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.</p> <p>Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p>	<p><b>YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI</b>  <b>Madde 15:</b>  Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</p> <p>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.</p> <p>Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.</p> <p>Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.</p> <p>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.</p> <p>Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p>Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esas olmakla birlikte Türk ticaret Kanununun 1527 . maddesi uyarınca toplantıya elektronik ortamda da katılabilirler. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.</p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p> <p>Yönetim Kurulu üyelerinden biri müzakere isteğinde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararlarını, içlerinden birinin belirli bir hususa dair yaptığı teklife diğerlerinin yazılı onayları alınmak suretiyle de verebilir. Bu şekilde alınacak kararlar, yukarıda belirtilen şekilde ve sayıda yönetim kurulu üyesinin yazılı onayı alınmak sureti ile verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması, bu yolla karar</p>

	<p>alınabilmesi için bir geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kağıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapılandırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.</p>
<p><b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b>  <b>Madde 16:</b>  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.</p> <p>A- Taraflar</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,</li> <li>Ortaklıkta Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,</li> <li>Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,</li> <li>(a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,</li> <li>Ortaklığın iştirakleri,</li> <li>Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler</li> </ol> <p>B- Özellik arz eden kararlar</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</li> <li>(A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar</li> <li>Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.</li> </ol> <p>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</p>	<p><b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b>  <b>Madde 16:</b>  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.</p> <p>A- Taraflar</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ortaklıkta sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,</li> <li>Ortaklıkta Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,</li> <li>(a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,</li> <li>Ortaklığın iştirakleri,</li> <li>Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,</li> <li>Ortaklığa portföy yönetim hizmeti veren şirketler,</li> <li>Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirketler,</li> <li>Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhitler,</li> <li>Ortaklığın ortak olduğu bir adi Şirketin diğer ortakları,</li> <li>Ortaklığın ilişkili tarafları.</li> </ol> <p>B- Özellik arz eden kararlar</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ortaklık tarafından varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlamasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</li> <li>(A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,</li> <li>Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,</li> <li>Ortaklık ile ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,</li> <li>Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.</li> </ol> <p>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</p>

durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi 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 onaylaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. 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.

çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu 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 onaylaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. 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 İştirak Edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır.

Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî 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

## **YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN YASAKLAR**

### **Madde 21:**

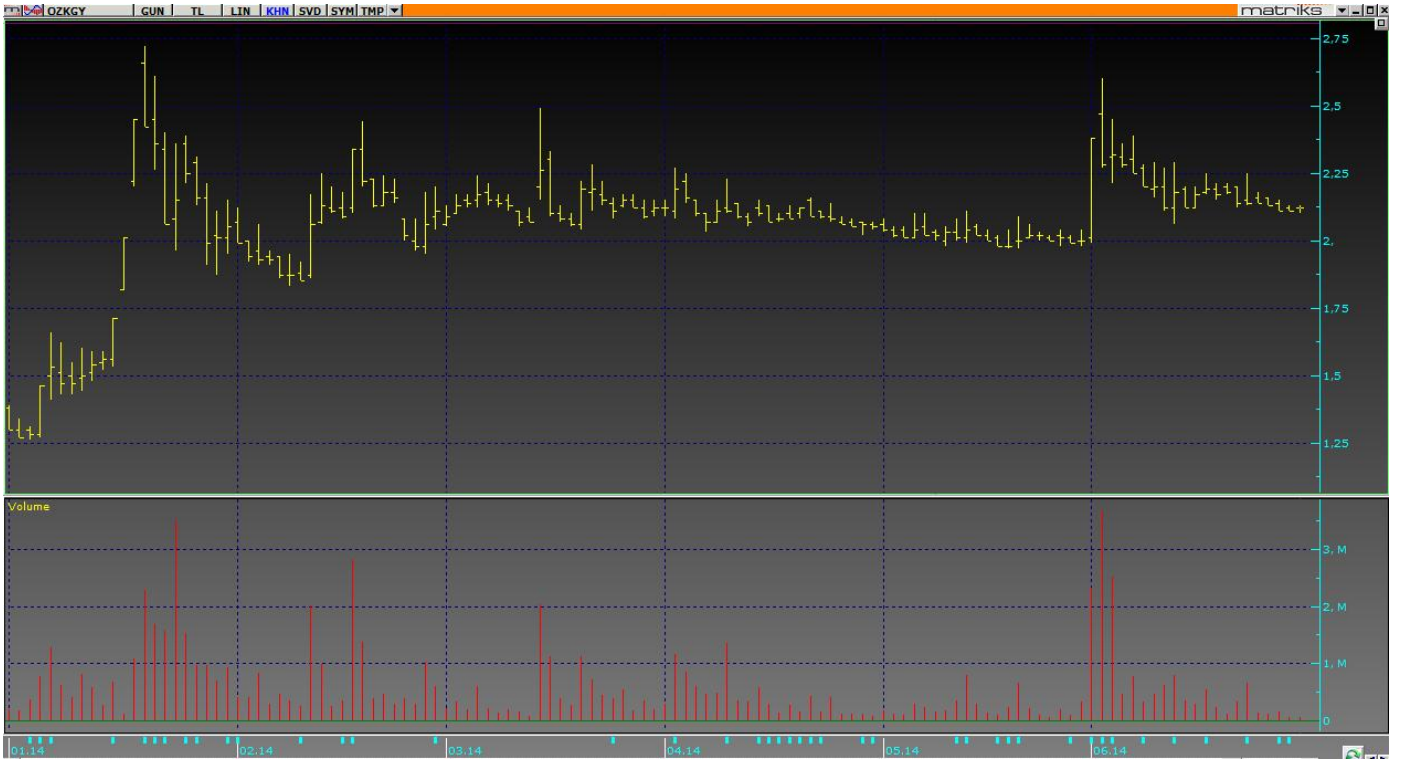
Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakereye Katılma Yasağı" başlıklı 393'üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

335'inci maddeleri hükümleri saklıdır.	
<p><b>İLANLAR</b>  <b>Madde 30:</b>  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.</p> <p>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.</p>	<p><b>İLANLAR</b>  <b>Madde 30:</b>  Genel Kurul toplantılarına ilişkin ilanlar, şirketin internet sitesinde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden en az 3 hafta önce yayınlanır.</p> <p>Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.</p>
<p><b>ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ</b>  <b>Madde 37:</b>  Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul'da görüşülebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması şarttır.</p> <p>Ana sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.</p>	<p><b>ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ</b>  <b>Madde 37:</b>  Bu esas sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul'da görüşülebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması şarttır.</p> <p>Esas sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.</p>
<p><b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ</b>  <b>Madde 38:</b>  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.</p>	<p><b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ</b>  <b>Madde 38:</b>  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.</p> <p>Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.</p>

### 3.3. Paylarımızın Performansına İlişkin Bilgiler

BİST Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirketimiz paylarının (OZKGY) 2014 yılının ilk çeyreğinde günlük ortalama işlem hacmi 1.203.329 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2014 kapanış fiyatı ise 2,12 TL'dir.



### 3.4. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin eki olan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan zorunlu uygulamaların tümü; zorunlu olmayan diğer uygulamaların ise büyük bir bölümü Şirketimizce uygulanmaktadır. 2014/06 aylık faaliyet döneminde kurumsal yönetim uygulamalarına ilişkin olarak; genel kurul toplantıları ve kâr payı hakkı konularında değişiklik ve güncellemeler bulunmakta olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'nun değişen maddeleri aşağıda yer almaktadır.

#### **Genel Kurul Toplantıları**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Kâr Payı Hakkı**

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

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

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

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

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

*Bilgilendirme Dökümanı'nın 2 no.lu ekinde yer alan Yönetim Kurulumuzun 22.04.2014 tarihli kararı uyarınca, SPK'nın "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) hükümleri dahilinde, "Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu" tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan; sunum esasları SPK'nun konuya ilişkin kararları uyarınca belirlenen, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ait finansal tablolara göre; (4.234.495) TL tutarında "Net Dönem Zararı" olduğu anlaşıldığından SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri dahilinde; 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ilişkin olarak herhangi bir kar dağıtım yapılamaması hususunu, Sayın Ortaklarımızın onayı için teklif ederiz.*

### **3.5. Risklere İlişkin Değerlendirmeler**

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

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

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

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



## **Yatırım Riski**

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

Şirketimiz, yatırım ve projelerinde öncelikli olarak İstanbul daha sonraki aşamalarda ise İzmir gibi gelişmekte olan pazarlara yönelmiş bulunmaktadır. Portföyde yer alan Bayrampaşa arsası İstanbul şehrinin gelişme potansiyeli en yüksek ilçelerinden biridir. Şehrin içinde olması sayesinde doğal bir ilgi alanı oluşturmaktadır. Portföyde yer alan Bağlı Ortaklıklar ve Otel sektörünün en önemli oyuncularından biridir. Çeşitlendirilmiş proje ve yatırımlar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. Yatırım ve proje kararında verim oranları da farklı senaryolar dahilinde test edilmekte ve en randımanlı şartlarda yatırım kararı alınmaktadır. Yatırım ve proje süresince de hangi iş modeli uygulanıyorsa uygulansın planlamalara ne derecede uyulup uyulmadığı da sürekli izlenmektedir.

## **Stratejik ve Dış Çevre Riskleri**

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

### Yasa ve Düzenlemelerden Kaynaklanan Risk :

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

### Politik Risk:

- Siyasi istikrarsızlık ve siyasi gerginlik

### Sektörel Risk:

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

### Doğal Afet Riski:

- Deprem

## **Stratejik ve dış çevre riskleri yönetimi kapsamında ;**

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

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

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

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

## **Finansal Riskler**

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

### **Piyasa Riski :**

- Kur Riski

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

- Faiz Riski

Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülükler etkisi faiz oranı riski ile ifade edilmektedir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. Ortaklığın finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır. Bununla birlikte, faiz riskine maruz kalmamak için bu tip durumlar ile ilgili çeşitli senaryolar üretilmekte ve savunmaya dayalı önlemler olarak portföyün idare edilmesi planlanmaktadır.

### **Likidite Riski :**

Likidite riski, şirketin net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememeye ihtimalidir. Ortaklık nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Likit fazlası da ilgili mevzuat gereği bankalar üstünden yapılan, riski az yatırım araçları ile, uygun şartlar haiz olması durumunda, olası gayrimenkul kazanımları ve projeleri içinde değerlendirilmektedir.

### **Kredi Riski :**

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

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

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

Komitenin 30.06.2014 tarihli raporunun sonuç kısmında "Rapor tarihi itibarıyla, pay senetleri borsada işlem gören Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili olarak, Türk Ticaret Kanunu'nun 378.maddesi kapsamında şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir bulguya rastlanılmamıştır." ifadesi yer almaktadır.


Komitenin çalışma esasları internet sitemizde ([www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com)) yer almaktadır.

## 4. Projelerimiz

### 4.1. Tamamlanan Projeler

#### 34 Portall

**34**  
**PORTALL**  
TAMAMLANAN PROJELER



İstanbul İkitelli'de inşa edilen 34 Portall, İnt-er Yapı'nın en yenilikçi projelerinden biri olmaktadır. 34 Portall, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis, lojistik ve imalat merkeziyle iş dünyasının nabzını tutmaktadır. %100 doluluk oranına sahip proje, TEM otoyoluna 4 km mesafesiyle ulaşım bakımından çok büyük avantaj sağlamaktadır. Toplam kapalı alanı 78.000 m<sup>2</sup> olan tesis, Taha Tekstil (LCW), Aras Kargo, İntem Triko, Sedef İplik, Coats ve UPS gibi Türkiye'nin önde gelen şirketlerini ağırlamaktadır.

## **İş İstanbul 34**



### **İŞ İSTANBUL 34**

TAMAMLANAN PROJELER

A sınıfı ofis binası

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

## **Bayrampaşa Metro Gross Market**




### **BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET**

TAMAMLANAN PROJELER

Özak GYO, Bayrampaşa'daki perakende zinciri Metro Toptancı Market ile ticari alan kiralanmasına yönelik 30 yıllık anlaşma imzalamıştır. Ekim 2012'de faaliyete başlayan proje, 20.000 m<sup>2</sup> kapalı alanda 8.500 m<sup>2</sup> market alanına sahiptir.


## Ela Quality Resort



**ELA**  
**QUALITY**  
**RESORT**

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

**AKTAY TURİZM**



**ELA**  
**QUALITY**  
**RESORT**

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

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

## 4.2. Devam Eden Projeler

### Hayattepe Projesi



DEVAM EDEN PROJELER

## HAYAT TEPE

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

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



DEVAM EDEN PROJELER

## HAYAT TEPE

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



## **Bulvar 216 Projesi**

Şirketimiz, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 145.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 52.200.000,00 TL+KDV ve % 36 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)teklif ederek kazanmıştır.

İhale şartnamesine uygun olarak Emlak Konut GYO A.Ş. ile şirketimiz arasında 23.05.2012 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Söz konusu proje için 28.12.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup proje ile ilgili bilgiler ve görseller aşağıda paylaşılmıştır.

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

07/01/2014 itibariyle ise, Emlak Konut A.Ş. 19.08.2013 tarihinde ihale yolu ile ortaklığımıza satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO&İnter Yapı Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnter Yapı A.Ş. ise, anılan arsa üzerindeki %1'lik payını Özak GYO A.Ş'ye satmış olup; Özak GYO A.Ş. sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur.

Bulvar 216 Projesi A, B, C olmak üzere 3 blok ve 69 adet bağımsız bölümden oluşan 46.035 m2'lik alana sahiptir. Projede yer alan 69 bağımsız bölümün 34'ü ofis, 35'i ise dükkan niteliğindedir.



## **BULVAR 216**

AVM'de yenilikçi "cadde konsepti"

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



## 4.3. Gelecek Projeler

### Balmumcu Projesi

GELECEK PROJELER

## BALMUMCU PROJESİ

İstanbul Balmumcu'da şehrin kalbinde, eşsiz Boğaz manzarasıyla turizm sektörüne ve şehir hayatına renk katacak bir otel ve residence projesi yapılması hedeflenmektedir. 6.900 m<sup>2</sup>'lik alana kurulacak bu tesis projesi geliştirme aşamasındadır.

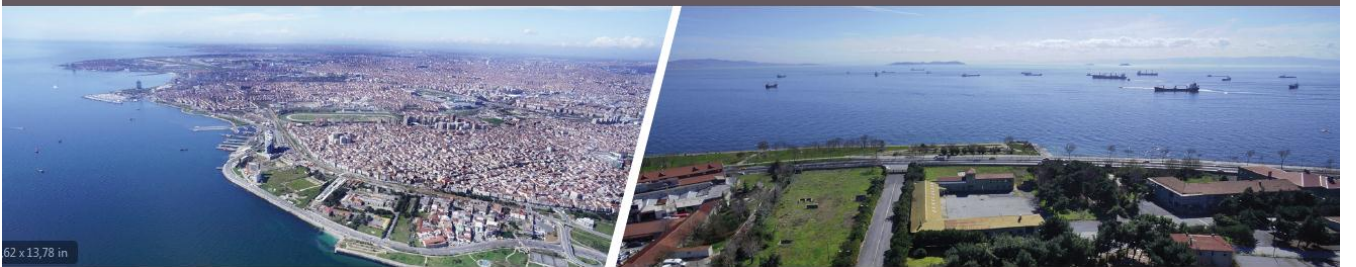


### Sahil Yolu Projesi



GELECEK PROJELER

## SAHİL YOLU PROJESİ



62 x 13,78 in



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

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

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

#### GELECEK PROJELER

## SAHİL YOLU PROJESİ

Zeytinburnu sahilde 111.200 m<sup>2</sup> alanda yer alan sahil yolu projesinin temelleri 2015 yılında atılacaktır. Konut, residence, perakende, ofis ve otelden oluşan bu karma projenin tarihi binalarda planlanan yeme-içme alanları ve sosyal alanları bölgeye zenginlik katacaktır.



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



GELECEK PROJELER

# İZMİR ALSANCAK PROJESİ



GELECEK PROJELER

## İZMİR ALSANCAK PROJESİ

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

133.500 m<sup>2</sup> arsada  
530.000 m<sup>2</sup> 'lik inşaat  
alanında kurulacak karma  
proje, açık konseptli  
AVM, konut, ofis, otel,  
kültür merkezi ve özel  
hastaneden oluşmaktadır.



## Mahmutbey Projesi

GELECEK PROJELER

### MAHMUTBEY PROJESİ

İstanbul Mahmutbey'de 19.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanda 7 ana ulaşım hattının kesişim noktasında bulunan bir iş merkezi yapılacaktır. Yapımı devam eden metro istasyonu ile direkt bağlantısı bulunacak Mahmutbey projesinin yapımına 2015 yılında başlanması planlanmaktadır.



## Göktürk Projesi

GELECEK PROJELER

### GÖKTÜRK PROJESİ

İstanbul Göktürk'te 17.403 m<sup>2</sup> alanda prestijli bir konut projesi yapılması planlanmaktadır. Şehrin yeni gelişen bölgesinde 3. havalimanına 15 km, FSM Köprüsü'ne 21 km ve Boğaz Köprüsü'ne 24 km mesafede konumlanacak projenin inşaatının 2015 yılında başlaması hedeflenmektedir.



## **Didim Projesi**

GELECEK PROJELER

# **DİDİM PROJESİ**

164.000 m<sup>2</sup> arazide Didim'in parlayan yıldızı olacak lüks bir otel yapılması hedeflenmektedir. Çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olan tesisin 2015'te temeli atılması ve 2017'de faaliyete başlaması planlanmaktadır.



## **Demre Projesi**

GELECEK PROJELER

# **DEMRE PROJESİ**

71.000 m<sup>2</sup> lik arazide TUI iş birliği ile kurulacak beş yıldızlı lüks otel projesinin inşaatına 2015'te başlanacaktır. Demre'de koy içinde yer alan ve güney kıyılarda açık denizin etkisinden uzak olan tesis, 2017 yılında faaliyete geçmesi planlanmaktadır.



## 5. Portföyümüz ve Değerleme Raporları

### Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

<b>Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	48.940.534	82.024.969
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	787.173.916	617.743.805
C. İştirakler	Md. 24/(b)	420.898.200	289.541.133
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	7.251.640	-
Diğer varlıklar		197.426.757	127.421.668
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.461.691.047</b>	<b>1.116.731.575</b>
E. Finansal borçlar	Md. 31	398.370.540	302.393.272
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	1.003.282	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	105.438.473	50.211.653
İ. Özkaynaklar	Md. 31	668.888.149	574.161.177
Diğer kaynaklar		287.990.603	189.965.473
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.461.691.047</b>	<b>1.116.731.575</b>

<b>Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
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)	48.940.534	82.024.969
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	22.719.446	22.719.446
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	274.791.840	246.550.000
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

## **Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili düzenleme</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	18,80%	24,67%	10%
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	53,85%	55,32%	51%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	32,14%	33,18%	49%
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	0,00%	0,00%	49%
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	1,55%	2,03%	20%
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	2,33%	3,05%	10%
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	75,47%	61,41%	500%
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	3,35%	7,35%	10%
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	0,00%	0,00%	10%

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II, No:14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

## Değerleme Raporları

### ➤ Bağcılar Mahmutbey Arsa

**SVP**

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; ÖZAK GYO A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine Şirket portföyünde yer alan ve tapu kayıtlarına göre; İstanbul İl, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin, yasal durumlarının incelenmesi, adil piyasa değerlerinin ve GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir kusur olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- i. Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtildiği üzere değerlendirme konusu 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir kusur bulunmadığı,
- ii. Takyidatlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
  - 22 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
    - KDV hariç 2.913.256,00TL
    - KDV dâhil 3.437.642,08TL
  - 23 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
    - KDV hariç 6.215.676,00TL
    - KDV dâhil 7.334.497,68TL
  - 25 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
    - KDV hariç 9.229.640,00TL
    - KDV dâhil 10.890.975,20TL
  - 27 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
    - KDV hariç 4.360.874,00TL
    - KDV dâhil 5.145.831,32TL
  - Gayrimenkullerin toplam adil piyasa (rayiç) değerinin;
    - KDV hariç 22.719.446,00TL
    - KDV dâhil 26.808.946,28TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



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



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

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

SVP\_13\_ÖZAKGYO\_03

41

➤ İkitelli 34 Portall Plaza

**S v P**

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

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

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

II. Gayrimenkulün toplam adil piyasa değerinin, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;

- KDV Hariç 188.735.958,00TL
- KDV Dahil 222.708.430,44TL

III. Gayrimenkulün toplam Yıllık Rayiç Kira Bedelinin;

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

olduğu kanaatine varılmıştır.  
Saygılarımızla



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



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



## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

III) Gayrimenkulün toplam rayiç yıllık kira bedelinin;

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

olduğu kanaatine varılmıştır.  
Saygılarımızla



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



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

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)'nin talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 4 pafta, 524 ada, 1 parsel numaralı, 31.828,39 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa vasfı gayrimenkulün tamamının yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- I) Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtildiği üzere, değerlendirme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı,
- II) Metro Grossmarketin adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
  - o KDV hariç 82.419.724,00TL
  - o KDV dahil 97.255.274,32TL
- III) Konut Projesinin %45,50 tamamlanma oranını temsil eden mevcut durumuna göre adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
  - o KDV hariç 125.173.573,00TL
  - o KDV dahil 147.704.816,14TL
- IV) 524 ada, 1 parsel ve üzerindeki yapıların toplam adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
  - o KDV hariç 207.593.296,00TL
  - o KDV dahil 244.960.089,28TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



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



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

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri) yetkililerinin yazılı talepleri üzerine;

- ✓ Müşteri'nin iştiraki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş aktifinde ve mülkiyetinde yer alan tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada,
  - 150 parsel numaralı, 4.088,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,
  - 151 parsel numaralı, 2.224,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,
  - 199 parsel numaralı, 547,70m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,
  - 197 parsel numaralı, 744,65m<sup>2</sup> yüzölçümlü beş katlı kargir apartman,
- ✓ Mülkiyeti Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, 198 parsel numaralı, 744,65m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu "Bahçeli Kargir Apartman",

vasıflı gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin ve Malik Şirket (İştirak) hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

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

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

➤ Beşiktaş Balmumcu Bahçeli Kargir Apartman - Arsa (Sayfa2)

**S v P**

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

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

olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

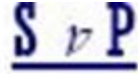


Fatma KOÇ KEŞEN  
G. Değerleme Uzmanı  
S.P.K. Lisans No.: 402238



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

## ➤ Ela Quality Resort Hotel – Antalya (Sayfa1)



### 8. SONUÇ

#### 8.1. Nihai Değer Takdiri

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

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevki'inde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "Ela Quality Resort Hotel" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevki'inde yer alan **5 parsel numaralı**, 8.562,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın,

değerleme tarihindeki hak, parsel ve yapılaşma değerlerinden oluşan **adil piyasa değerinin tespiti ve Malik Şirket Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş. hisselerinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla** hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın, fiili değerlendirme tarihi itibari ile,

- I) Rapor'un 7.4.üncü bölümünde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu gayrimenkullerin **Maliki olan Şirket hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**
- II) **Müşteri Şirket iştiraki Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin, fiili değerlendirme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;**

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

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

**S 17 P**

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

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



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



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

➤ **Eyüp, Göktürk Arsa**

**7 - SONUÇ**

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

20.02.2014 tarihli toplam değeri için ;

**35.600.000** .-TL

(Otuz Beş Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**42.008.000** .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

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

1 USD = 2,3220 .-TL

1 EURO = 3,0440 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

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

➤ **Ataşehir (Bulvar 216 Projesi)**

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1B pafta, 3394 ada, **1 parsel numaralı**, 5.873,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;**

- I. **Değerleme konusu gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, ancak, tapu devrinin en kısa süre içerisinde malik Şirket adına gerçekleştirilmesi gerektiği,**
- II. **Değerleme konusu 3394 ada, 1 numaralı parsel ve üzerinde yer alan %28 tamamlanma oranına sahip yapıların değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;**
  - **Tam mülkiyet hakkını ifade eden toplam adil (rayiç) piyasa değerinin,**
    - KDV hariç 75.857.153,00TL
    - KDV dâhil 89.511.440,54TL
  - **ÖZAK GYO A.Ş. hissesine düşen %99 oranındaki kısmının adil (rayiç) piyasa değerinin,**
    - KDV hariç 75.098.582,00TL
    - KDV dâhil 88.616.326,76TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



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



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



## ➤ Kazlıçeşme (Sayfa1)

### 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesiinde yer alan 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller olup toplamda 138.295,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

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

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

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

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

Sonuç olarak Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Pazar Değeri;

**745.560.000,00 ₺ (Yediyüzkırkbeşmilyonbeşyüzaltmışbin Türk Lirası) olarak,**  
hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

## ➤ Kazlıçeşme (Sayfa2)

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

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

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

### Değerleme Uzmanı

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

### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

➤ **İzmir, Konak**

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

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



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



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

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



Net Aktif Değer yöntemi için şirketin sahip olduğu arsa, üst hakkı ve yapı değerinin rayiç değeri olarak, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından 20.12.2013 tarih ve SvP\_13\_ÖZAKGYO\_05 numaralı Değerleme Raporu'nda tespit edilen değerleri olan 480 nolu parsel üst hakkı için 128.734.200 TRL, üzerindeki binalar için 157.680.037 TRL, ve 5 nolu parsel ve üzerindeki binalar için 11.296.406 TRL olmak üzere toplam 297.710.643 TRL değeri kullanılmıştır. Söz konusu değerlerin kaydi değeri ise 61.462.089 TRL'dir. Aradaki fark olan 236.248.554 TRL net aktif değer düzeltmesi olarak eklenmiştir.

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

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

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

<b>ŞİRKET HİSSE DEĞERİ (NET AKTİF DEĞER)</b>	<b>333.982 Bin TRL</b>
--	------------------------

#### 9. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

➤ **Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.**



**8. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ**

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

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

Değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değerle olmak üzere, vergiler hariç

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

değerlere ulaşılmıştır.

**Sonuç olarak ;**

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

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

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

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

**Tayfun ŞENOL**  
Sorumlu Ortak Başdenetçi



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

### Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi Şirket Değerleme Raporu

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

## 6. SONUÇ

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

Değer Takdiri için Secilen Yöntem	Bulunan Değer	Ağırlık %	Şirket Değerine Katkı
İndirgenmiş Nakit Akımları	65.035.225	50%	32.517.613
Net Aktif Değeri	63.158.325	50%	31.579.163
<b>Şirket Değeri</b>			<b>64.096.776</b>
Hisse Senedi Sayısı, Adet			10.796.780
<b>Hisse Samedinin Fiyatı, TL/Adet</b>			<b>5,9367</b>

Değerleme komisyon Şirket sermayesinin 10.796.780 TL olduğu dikkate alınarak 1 TL nominal değerli payın reyis değerinin, 5,9367 TL olduğu görülmüştür.

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

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

## 6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

### ➤ **Birleşme İşlemleri**

**Aktay Turizm A.Ş.** – Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., %96,63 oranında hissedarı olduğumuz ve şirketimiz aktifinde bağlı ortaklık olarak kayıtlı bulunan, bünyesinde Antalya Belek'te Ela Quality Resort Otel, Antalya-Demre ve Aydın-Didim turizm yatırım tahsisleri bulunan, grubumuzun turizm yatırım şirkettir. Şirketimiz ile Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ.'nin, şirketimiz çatısı altında birleştirilmesi planlanmaktadır.

Bu amaçla, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ.'nin bağlı olduğu mevzuatı gereğince TC Kültür ve Turizm Bakanlığı'na birleşme işlemi için izin başvurusunda bulunulmuş olup, ilgili Bakanlıktan alınacak izinler sonrası birleşme işlemiyle ilgili prosedürlere başlanacaktır.

**Arstate A.Ş.** - Yönetim Kurulumuzun 10.07.2014 tarih ve 2014-28 sayılı kararı ile;

- Şirketimizin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş. ünvanlı şirketi, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155'inci maddesinin 1'inci fıkrasının a bendi ve 156'ncı maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20'inci maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine ve gerekli işlemlerin yapılmasına,

- Birleşmenin 31.12.2013 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına,

- Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş.'nin tek pay sahibinin Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (ÖZAK GYO) olması ve her iki şirketin ÖZAK GYO çatısı altında kolaylaştırılmış şekilde birleşiyor olması nedeniyle sermaye artırımı/azaltım ve esas sözleşme madde tadili yapılmamasına,

karar verilmiş olup; birleşme işlemiyle ilgili olarak gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

### ➤ **Bulvar 216 Projesi Bağımsız Bölüm Satışı**

Şirketimiz tarafından Ataşehir'de geliştirilen Bulvar 216 Projesi içinde 4 katta yer alan ofis nitelikli 31 adet bağımsız bölümün OPET Petrolcülük A.Ş.'ne satılması amacıyla 30/12/2013 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden; satış bedeli olarak toplam 53.100.000 USD tahsil edilmiş olup, sözleşme konusu ofis nitelikli 31 adet bağımsız bölümün OPET Petrolcülük A.Ş. adına tapu devri 16/07/2014 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

### ➤ **Aydın,Didim Turizm Tahsisli Gayrimenkulü İrtifak Hakkı Tesis İşlemleri**

İştiraklerimizden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., Aydın ili Didim ilçesi, Güllüdam ve Mercimek Mevkii'nde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunmuştur.

### ➤ **Antalya, Demre Turizm Tahsisli Gayrimenkulü Kesin Tahsis İşlemleri**

İştiraklerimizden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Antalya ili Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için kesin tahsis işlemleri ile ilgili olarak; Aktay Turizm A.Ş. tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı hesabına sosyal teknik altyapı katılım payı olan 750.000 TL yatırılmış ve kesin tahsis işlemlerinin sonuçlandırılması için başvuruda bulunulmuştur.

## ➤ Üst Düzey Yönetici Atamaları

Yönetim Kurulumuzun; 21/07/2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile Genel Müdürlük görevine **Sn. Mehmet Fatih Keresteci**'nin, 04/08/2014 tarih ve 2014-30 sayılı kararı ile Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü görevine **Sn. Ayşegül Kaya**'nın atanmalarına karar verilmiştir.

## ➤ Komite Üyeliklerinin Düzenlenmesi

Yönetim Kurulumuzun 04/08/2014 tarih ve 2014-30 sayılı kararı uyarınca;

Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak atanan Sn.Ayşegül KAYA'nın Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev almasına, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1. maddesi uyarınca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi üyelikleri ve görev dağılımının aşağıdaki şekilde güncellenmesine karar verilmiştir.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

## **7. Finansal Tablo ve Dipnotlar**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01.01.2014-30.06.2014 dönemine ait ara dönem konsolide finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.



# **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

**30 Haziran 2014 tarihi itibariyle altı aylık ara döneme  
ait özet konsolide finansal tablolar ve sınırlı denetim  
raporu**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>1-2</b>
<b>ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b>	<b>6-33</b>

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Haziran 2014 tarihli ara dönem konsolide finansal durum tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>432.835.623</b>	<b>412.923.304</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	80.484.700	125.205.400
Ticari alacaklar		28.689.779	24.168.468
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	2.822.487	343.407
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	25.867.292	23.825.061
Diğer alacaklar		2.225.324	1.391.574
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.225.324	1.391.574
Stoklar	8	276.392.117	221.418.818
Peşin ödenmiş giderler	9	4.736.044	6.985.148
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		271.550	237.666
Diğer dönen varlıklar	10	40.036.109	33.516.230
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.029.344.990</b>	<b>864.997.532</b>
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Ticari alacaklar		-	28.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	28.580
Diğer alacaklar		111.339	111.339
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	111.339	111.339
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	492.858.266	457.258.266
Maddi duran varlıklar	12	294.358.501	296.709.462
Maddi olmayan duran varlıklar	13	15.320.070	23.673.221
Peşin ödenmiş giderler	9	223.260.669	84.950.207
Ertelenmiş vergi varlığı		3.425.671	2.255.983
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.462.180.613</b>	<b>1.277.920.836</b>

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
		<b>Sınırlı</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
<b>Kaynaklar</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>30 Haziran 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>520.171.984</b>	<b>339.262.256</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	<b>115.199.363</b>	34.178.843
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	<b>125.270.892</b>	116.072.147
Ticari borçlar		<b>31.667.230</b>	14.196.985
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	<b>7.507.881</b>	2.134.945
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	<b>24.159.349</b>	12.062.040
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		<b>2.131.080</b>	1.002.837
Diğer borçlar		<b>32.795.536</b>	9.316.993
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	<b>16.992.095</b>	7.491.937
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	<b>15.803.441</b>	1.825.056
Ertelenmiş gelirler	9	<b>212.497.102</b>	163.678.340
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	215.286
Kısa vadeli karşılıklar	14	<b>610.781</b>	600.825
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		<b>610.781</b>	600.825
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>349.658.954</b>	<b>271.558.660</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	<b>201.442.176</b>	153.086.548
Diğer borçlar		<b>79.047.139</b>	50.211.653
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	<b>52.318.601</b>	50.211.653
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	<b>26.728.538</b>	-
Ertelenmiş gelirler	9	<b>21.267.448</b>	20.345.209
Uzun vadeli karşılıklar		<b>1.012.970</b>	624.029
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>1.012.970</b>	624.029
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		<b>46.889.221</b>	47.291.221
<b>Özkaynaklar</b>		<b>592.349.675</b>	<b>667.099.920</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>582.515.255</b>	<b>532.793.984</b>
Ödenmiş sermaye	15	<b>157.000.000</b>	157.000.000
Paylara ilişkin primler		<b>146.712.969</b>	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		<b>181.610.818</b>	107.305.348
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		<b>181.904.485</b>	107.305.348
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		<b>(293.667)</b>	-
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		<b>8.709.351</b>	4.459.980
Geçmiş yıllar karları		<b>86.136.662</b>	121.550.182
Net dönem karı/(zararı)		<b>2.345.455</b>	(4.234.495)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>9.834.420</b>	<b>134.305.936</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.462.180.613</b>	<b>1.277.920.836</b>

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Ocak – 30 Haziran 2013	1 Nisan – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2013
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>				
Hasılat	40.943.678	34.348.195	30.048.691	26.469.282
Satışların maliyeti	(32.085.996)	(23.944.494)	(21.585.897)	(16.107.080)
<b>Brüt kar</b>	<b>8.857.682</b>	<b>10.403.701</b>	<b>8.462.794</b>	<b>10.362.202</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.090.195)	(5.739.340)	(6.451.498)	(3.123.725)
Genel yönetim giderleri (-)	(3.578.925)	(3.241.075)	(2.174.578)	(342.051)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18 23.914.317	7.875.992	11.399.372	6.604.892
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(10.740.173)	(7.247.400)	(6.515.933)	(3.698.192)
<b>Faaliyet karı</b>	<b>7.362.706</b>	<b>2.051.878</b>	<b>4.720.157</b>	<b>9.803.126</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	77.892	-	77.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	(321)	-	(321)
Finansal gelirler	6.865.382	-	6.865.382	-
Finansal giderler (-)	(14.064.775)	(11.336.069)	(9.391.633)	(11.021.877)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>	<b>163.313</b>	<b>(9.206.620)</b>	<b>2.193.906</b>	<b>(1.141.180)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)				
- Dönem vergi gideri	-	(261.027)	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	1.702.698	642.683	2.431.147	304.321
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>1.866.011</b>	<b>(8.824.964)</b>	<b>4.625.053</b>	<b>(836.859)</b>
<b>Dönem karının / (zararının) dağılımı</b>				
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım	2.345.455	(9.906.523)	4.786.052	(1.461.107)
Kontrol gücü olmayan paylar	(479.444)	1.081.559	(160.999)	624.248
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>1.866.011</b>	<b>(8.824.964)</b>	<b>4.625.053</b>	<b>(836.859)</b>
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>	<b>0,015</b>	<b>(0,063)</b>	<b>0,030</b>	<b>(0,009)</b>
<b>Diğer kapsamlı gider:</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(293.667)</b>	<b>(419.197)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	(293.667)	-	-	-
Diğer Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları	-	(419.197)	-	-
<b>Diğer kapsamlı gider</b>	<b>(293.667)</b>	<b>(419.197)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>	<b>1.572.344</b>	<b>(9.244.161)</b>	<b>4.625.053</b>	<b>(836.859)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı</b>				
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım	2.051.788	(10.325.720)	4.786.052	(1.461.107)
Kontrol gücü olmayan paylar	(479.444)	1.081.559	(160.999)	624.248
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>	<b>1.572.344</b>	<b>(9.244.161)</b>	<b>4.625.053</b>	<b>(836.859)</b>

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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	Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi	Paylara ilişkin primler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Sermaye rezervleri	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye</b>	157.000.000	-	22.322.361	100.574.161	-	124.390.608	2.569.141	111.301.075	14.471.404	532.628.750	125.227.149	657.855.899
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.348.879	13.122.525	(14.471.404)	-	-	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(1.912.261)	-	(1.912.261)	-	(1.912.261)
Diğer değişiklikler nedeniyle azalış	-	(419.197)	-	-	-	-	-	-	-	(419.197)	-	(419.197)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.906.523)	(9.906.523)	1.081.559	(8.824.964)
<b>30 Haziran 2013 itibarıyla bakiye</b>	157.000.000	(419.197)	22.322.361	100.574.161	-	124.390.608	3.918.020	122.511.339	(9.906.523)	520.390.769	126.308.708	646.699.477
<b>1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	-	<b>146.712.969</b>	<b>107.305.348</b>	-	-	<b>4.459.980</b>	<b>121.550.182</b>	<b>(4.234.495)</b>	<b>532.793.984</b>	<b>134.305.936</b>	<b>667.099.920</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	3.808.583	(8.128.519)	4.234.495	(85.441)	85.441	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)	(26.486)	(785.197)
Kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirilen işlemler (Not 1)	-	-	-	74.599.137	-	-	440.788	(26.526.290)	-	48.513.635	(124.051.027)	(75.537.392)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(293.667)	-	-	-	2.345.455	2.051.788	(479.444)	1.572.344
<b>30 Haziran 2014 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	-	<b>146.712.969</b>	<b>181.904.485</b>	<b>(293.667)</b>	-	<b>8.709.351</b>	<b>86.136.662</b>	<b>2.345.455</b>	<b>582.515.255</b>	<b>9.834.420</b>	<b>592.349.675</b>

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait konsolide nakit akış tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Sınırlı
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	1 Ocak –	1 Ocak –
	referansları	30 Haziran 2014	30 Haziran 2013
<b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>			
Dönem karı / (zararı)		1.866.011	(8.824.964)
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	6.723.910	4.778.462
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		185.864	778.789
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.612.591	3.108.073
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(5.288.514)	8.926.165
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		(1.702.698)	(381.656)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı		(5.503.612)	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		27.723	(77.571)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>1.921.275</b>	<b>8.307.298</b>
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(53.251.590)	(29.527.091)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.573.365)	(16.718.587)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(143.319.489)	(22.706.087)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(91.926.408)	13.045.245
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		143.661.043	62.047.410
		<b>(149.409.809)</b>	<b>6.140.890</b>
<b>Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları</b>		<b>(147.488.534)</b>	<b>14.448.188</b>
Alınan faiz		1.554.466	441.905
Vergi ödemeleri		(118.161)	(72.502)
		<b>(146.052.229)</b>	<b>14.817.591</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		(31.268.875)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(5.453.892)	(4.308.286)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar		(5.446.024)	(9.185.024)
Verilen nakit avans ve borçlardan geri ödemeler		-	(503.533)
Diğer uzun vadeli varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	77.571
Diğer nakit çıkışlar		-	(6.250)
		<b>(42.168.791)</b>	<b>(13.925.522)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		180.289.190	61.638.048
Ödenen faiz		(5.023.191)	(4.107.896)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(30.980.482)	(1.701.563)
Ödenen temettüpler		(785.197)	(1.912.261)
		<b>143.500.320</b>	<b>53.916.328</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>(44.720.700)</b>	<b>54.808.397</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>125.205.400</b>	<b>41.854.579</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>		<b>4 80.484.700</b>	<b>96.662.976</b>

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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 Haziran 2014 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 32 (31 Aralık 2013: 22), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 7 (31 Aralık 2013: 6), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 863 (31 Aralık 2013: 490), Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 1 ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

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

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

#### **Bağlı ortaklıklar:**

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	96,63	57,00
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (***)	Taahhüt işleri	İstanbul	-	99,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırım	İstanbul	100,00	100,00

(\*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin (Aktay Turizm) hisselerinin %32'lik kısmı 24 Ocak 2014 tarihinde Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'den, %7,63'lük kısmı 31 Ocak 2014 tarihinde Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tan satın alınmıştır. Grup'un sermayedeki pay oranı %57'den %96,63'e yükselmiştir.

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



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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)

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

#### **Müşterek faaliyetler:**

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” 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 devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

#### Faaliyet dönemselliği:

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

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 19 Ağustos 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar

##### TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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 maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

##### Kullanılan para birimi

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

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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)

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

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

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

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

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

#### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

#### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

- Müştereken elde bulundurulmuş 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.

## **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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)**

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 2013 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

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

#### **2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 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.

##### **i) 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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)

#### 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 uygulamaya 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

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/yayınlanmamıştır 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.

- UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)
- Yıllık iyileştirmeler – 2010–2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler – 2011–2013 Dönemi
- UMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- UFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- UMS 16 ve UMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (UMS 16 ve UMS 38'deki Değişiklikler)
- UFRS 15 – Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

### 2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

### 2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

#### **2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

##### Ertelenmiş vergi

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

### **3. Bölümlere göre raporlama**

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

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

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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 Haziran 2014			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	10.536.775	49.840.738	(19.433.835)	40.943.678
Satışların maliyeti (-)	(1.329.179)	(46.212.471)	15.455.654	(32.085.996)
Brüt kar	9.207.596	3.628.267	(3.978.181)	8.857.682
Genel yönetim giderleri (-)	(183.221)	(1.531.309)	(1.864.395)	(3.578.925)
Pazarlama giderleri (-)	(214.345)	(6.934.045)	(3.941.805)	(11.090.195)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.413.788	6.995.777	10.504.752	23.914.317
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.166.354)	(5.005.045)	(2.568.774)	(10.740.173)
Esas faaliyet (zarar)/karı	12.057.464	(2.846.355)	(1.848.403)	7.362.706
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22.491.380	-	(22.491.380)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	34.548.844	(2.846.355)	(24.339.783)	7.362.706
Finansman gelirleri	6.583.320	1.698.364	(1.416.302)	6.865.382
Finansman (giderleri)	(3.143.130)	(4.330.823)	(6.590.822)	(14.064.775)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	37.989.034	(5.478.814)	(32.346.907)	163.313
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	1.702.698	1.702.698
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Dönem (zararı)/karı	37.989.034	(5.478.814)	(30.644.209)	1.866.011

	1 Nisan – 30 Haziran 2014			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	5.310.394	35.280.008	(10.541.711)	30.048.691
Satışların maliyeti (-)	(666.358)	(28.566.144)	7.646.605	(21.585.897)
Brüt kar	4.644.036	6.713.864	(2.895.106)	8.462.794
Genel yönetim giderleri (-)	(102.867)	(830.633)	(1.241.078)	(2.174.578)
Pazarlama giderleri (-)	(122.927)	(5.079.718)	(1.248.853)	(6.451.498)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(16.094.515)	6.814.673	20.679.214	11.399.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.166.354)	(4.980.273)	1.630.694	(6.515.933)
Esas faaliyet (zarar)/karı	(14.842.627)	2.637.913	16.924.871	4.720.157
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22.491.380	-	(22.491.380)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	7.648.753	2.637.913	(5.566.509)	4.720.157
Finansman gelirleri	6.583.320	1.698.364	(1.416.302)	6.865.382
Finansman (giderleri)	(7.463.720)	(6.902.020)	4.974.107	(9.391.633)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	6.768.353	(2.565.743)	(2.008.704)	2.193.906
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	2.431.147	2.431.147
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Dönem (zararı)/karı	6.768.353	(2.565.743)	422.443	4.625.053

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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 Haziran 2013			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	8.672.162	40.712.078	(15.036.045)	34.348.195
Satışların maliyeti (-)	(1.311.462)	(30.159.534)	7.526.502	(23.944.494)
Brüt kar	7.360.700	10.552.544	(7.509.543)	10.403.701
Genel yönetim giderleri (-)	(310.819)	(10.486.035)	7.555.779	(3.241.075)
Pazarlama giderleri (-)	(170.543)	(3.496.210)	(2.072.587)	(5.739.340)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	603.594	7.133.535	138.863	7.875.992
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.809.084)	(3.782.189)	(656.127)	(7.247.400)
Esas faaliyet (zarar)/karı	4.673.848	(78.355)	(2.543.615)	2.051.878
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	77.892	-	77.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	(321)	-	(321)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	4.673.848	(784)	(2.543.615)	2.129.449
Finansman (giderleri/gelirleri)	(2.398.944)	381.485	(9.318.610)	(11.336.069)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	2.274.904	380.701	(11.862.225)	(9.206.620)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	381.656	381.656
Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	(261.027)	(261.027)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	642.683	642.683
Dönem (zararı)/karı	2.274.904	380.701	(11.480.569)	(8.824.964)

	1 Nisan – 30 Haziran 2013			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	4.336.616	29.806.001	(7.673.335)	26.469.282
Satışların maliyeti (-)	(810.138)	(18.996.370)	3.699.428	(16.107.080)
Brüt kar	3.526.478	10.809.631	(3.973.907)	10.362.202
Genel yönetim giderleri (-)	387.497	(5.581.325)	4.851.777	(342.051)
Pazarlama giderleri (-)	(19.607)	(2.176.948)	(927.170)	(3.123.725)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	225.039	5.567.143	812.710	6.604.892
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.706.619)	(2.657.601)	1.666.028	(3.698.192)
Esas faaliyet (zarar)/karı	1.412.788	5.960.900	2.429.438	9.803.126
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	77.892	-	77.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	(321)	-	(321)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	1.412.788	6.038.471	2.429.438	9.880.697
Finansman (giderleri/gelirleri)	(1.899.698)	196.433	(9.318.612)	(11.021.877)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	(486.910)	6.234.904	(6.889.174)	(1.141.180)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	304.321	304.321
Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	304.321	304.321
Dönem (zararı)/karı	(486.910)	6.234.904	(6.584.853)	(836.859)



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

30 Haziran 2014				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	284.199.854	62.976.218	85.659.551	432.835.623
Cari olmayan / Duran varlıklar	814.546.989	121.036.960	93.761.041	1.029.344.990
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.098.746.843</b>	<b>184.013.178</b>	<b>179.420.592</b>	<b>1.462.180.613</b>

30 Haziran 2014				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	607.604.317	98.469.446	(143.388.497)	562.685.266
Uzun vadeli yükümlülükler	233.550.463	193.420	73.401.789	307.145.672
Özkaynaklar	257.592.063	85.350.312	249.407.300	592.349.675
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>1.098.746.843</b>	<b>184.013.178</b>	<b>179.420.592</b>	<b>1.462.180.613</b>

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

31 Aralık 2013				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	469.002.800	33.122.285	(162.318.338)	339.806.747
Uzun vadeli yükümlülükler	195.615.919	2.024.617	73.373.633	271.014.169
Özkaynaklar	210.266.401	103.465.348	353.368.171	667.099.920
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>874.885.120</b>	<b>138.612.250</b>	<b>264.423.466</b>	<b>1.277.920.836</b>

Vergi usul kanununa göre hesaplanmış amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman / İtfa Payları	1 Ocak- 30 Haziran 2014	1 Ocak- 30 Haziran 2013
Turizm – otelcilik	(6.561.508)	(4.614.021)
Gayrimenkul yatırımları	(120.647)	(34.551)
	<b>(6.682.155)</b>	<b>(4.648.572)</b>

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kasa	50.585	64.243
Bankadaki nakit	80.434.115	125.141.157
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	63.905.829	108.611.701
Vadesiz mevduatlar	16.528.286	16.529.456
	<b>80.484.700</b>	<b>125.205.400</b>

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2014
Türk Lirası	8,00-10,50	38.275.664
ABD Doları	1,75-2,00	19.850.365
Avro	1,90	5.779.800
		<b>63.905.829</b>

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

### 5. Finansal borçlar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli borçlanmalar	115.199.363	34.178.843
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	125.270.892	116.072.147
Uzun vadeli borçlanmalar	201.442.176	153.086.548
	<b>441.912.431</b>	<b>303.337.538</b>

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Finansal borçlar		
Banka kredileri	439.698.808	302.679.824
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	1.905.538	657.714
Diğer finansal borçlar	308.085	-
	<b>441.912.431</b>	<b>303.337.538</b>

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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 Haziran 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	238.256.632	149.593.276
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	201.442.176	153.086.548
	<b>439.698.808</b>	<b>302.679.824</b>

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	30 Haziran 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%14,2 - %14,4	63.391.867	176.820.265
ABD Doları	%2,54 - %6,00	174.864.765	24.621.911
		<b>238.256.632</b>	<b>201.442.176</b>

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

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

### 6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Alacak senetleri	18.201.568	22.870.285
Ticari alacaklar	8.629.549	1.881.343
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(963.825)	(926.567)
	<b>25.867.292</b>	<b>23.825.061</b>

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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 Haziran 2014	1 Ocak- 30 Haziran 2013
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(926.567)	(793.149)
Dönem gideri	(80.634)	(102.149)
Tahsilatlar	43.376	55.597
Kapanış bakiyesi	(963.825)	(839.701)

#### b) Ticari Borçlar:

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	21.922.240	9.580.587
Borç senetleri	2.118.723	1.568.711
Gider tahakkukları	684.877	1.216.839
Borç reeskontu (-)	(566.491)	(304.097)
	24.159.349	12.062.040

### 7. Diğer alacaklar ve borçlar

#### a) Diğer alacaklar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Bloke mevduat	1.899.567	1.240.853
Verilen depozito ve teminatlar	38.666	76.505
Diğer çeşitli alacaklar	287.091	74.216
	2.225.324	1.391.574

#### Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	111.339	111.339
	111.339	111.339

#### b) Diğer Borçlar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	817.481	646.613
Diğer (*)	14.985.960	1.178.443
	15.803.441	1.825.056

(\*) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye 14.552.884 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

#### Uzun vadeli diğer borçlar:

Uzun vadeli diğer borçların 14.474.164 TL'lik kısmı Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan, 12.254.374 TL'lik kısmı ise Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

### 8. Stoklar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Konut projeleri arsa bedeli ve stokları	276.355.363	221.369.031
Diğer stoklar	36.754	49.787
	<b>276.392.117</b>	<b>221.418.818</b>

### 9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Taşeronlara verilen avanslar	2.716.374	4.058.045
Verilen sipariş avansları	1.138.861	2.270.297
Gelecek aylara ait giderler	880.809	656.806
	<b>4.736.044</b>	<b>6.985.148</b>

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Proje avansı (*)	219.237.047	84.564.097
Verilen avanslar	3.600.091	361.894
Gelecek yıllara ait giderler	423.531	24.216
	<b>223.260.669</b>	<b>84.950.207</b>

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	208.747.530	157.557.910
Gelecek aylara ait gelirler (**)	3.749.572	6.120.430
	<b>212.497.102</b>	<b>163.678.340</b>

(\*) Alınan sipariş avansları, Ataşehir Bulvar 216 ve Bayrampaşa projeleri için alınan avanslar ile Özak GYO'nun kira bedeline ilişkin almış olduğu avans tutarından oluşmaktadır.

(\*\*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı 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 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	21.229.401	20.345.209
Diğer	38.047	-
	<b>21.267.448</b>	<b>20.345.209</b>

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

### 10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	39.885.578	33.467.425
Diğer KDV	93.983	39.021
İş avansları	45.153	6.639
Diğer dönen varlıklar	11.395	3.145
	<b>40.036.109</b>	<b>33.516.230</b>

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	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	-	8.266.544
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	5.503.612	-	5.503.612
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	<b>204.044.740</b>	<b>288.813.526</b>	<b>492.858.266</b>

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	90.599.701	283.392.521	373.992.222
Alımlar	-	9.185.024	9.185.024
Bağlı ortaklık alımı	61.356.587	5.673.000	67.029.587
30 Haziran 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	151.956.288	298.250.545	450.206.833

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
İkitelli Bina	188.735.958	188.735.958
Güneşli Bina	86.930.928	86.930.928
Bayrampaşa Arsa	69.273.084	69.273.084
Bayrampaşa Bina	13.146.640	13.146.640
Balmumcu Arsa (*)	76.452.210	76.452.210
Bağcılar Arsa	22.719.446	22.719.446
Eyüp Arsa	35.600.000	-
	<b>492.858.266</b>	<b>457.258.266</b>

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

Grup, 8.126.607 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanılan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Haziran 2013: 8.680.392.TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 943.566 TL'dir (30 Haziran 2013: 1.311.462 TL).

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

### 12. Maddi duran varlıklar

	2014	2013
<b>1 Ocak itibariyle</b>		
Maliyet	340.998.823	321.311.520
Birikmiş amortisman	(44.289.361)	(36.149.743)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>296.709.462</b>	<b>285.161.777</b>
<b>Dönem başı net kayıtlı değer</b>	<b>296.709.462</b>	<b>285.161.777</b>
Girişler	3.949.610	4.194.729
Çıkışlar	(39.605)	(129.890)
Çıkışlar amortisman	11.882	129.890
Cari dönem amortismanı	(6.272.848)	(4.600.180)
<b>Dönem sonu net kayıtlı değer</b>	<b>294.358.501</b>	<b>284.756.326</b>
<b>30 Haziran itibariyle</b>		
Maliyet	344.908.828	325.376.359
Birikmiş amortisman	(50.550.327)	(40.620.033)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>294.358.501</b>	<b>284.756.326</b>

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

	2014	2013
<b>1 Ocak itibariyle</b>		
Maliyet	26.287.051	16.734.903
Birikmiş amortisman	(2.613.830)	(2.177.025)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>23.673.221</b>	<b>14.557.878</b>
<b>Dönem başı net kayıtlı değer</b>	<b>23.673.221</b>	<b>14.557.878</b>
Girişler	1.504.282	113.557
Transferler (*)	(9.406.371)	-
Cari dönem amortismanı	(451.062)	(178.282)
<b>Dönem sonu net kayıtlı değer</b>	<b>15.320.070</b>	<b>14.493.153</b>
<b>30 Haziran itibariyle</b>		
Maliyet	18.355.089	16.848.460
Birikmiş amortisman	(3.035.019)	(2.355.307)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>15.320.070</b>	<b>14.493.153</b>

(\*) 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.

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Şirket'in Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

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

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



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 15. Özkaynaklar

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.000.000 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 156.000.000 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

### 16. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Ocak – 30 Haziran 2013	1 Nisan – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2013
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	2.345.455	(9.906.523)	4.786.052	(1.461.107)
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,015	(0,063)	0,030	(0,009)

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2014							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	5.668.702	-	5.113.658
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	5.309.516	-	4.691.661
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>								
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	2.539.529	-	-	-	-	5.920.500	-	42.513.282
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	26.376	-	-	-	6.159.529	93.377	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	5.823	-	-	-	308	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	128.179	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	85.091	-	-	-	754.035	-	-	-
Diğer	37.489	-	-	-	594.009	-	-	-
	<b>2.822.487</b>	-	-	-	<b>7.507.881</b>	<b>16.992.095</b>	-	<b>52.318.601</b>

(\*) 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 42.513.282 TL tutarındaki uzun vadeli ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 3 yıl olup, ilk iki yıl sadece faiz üçüncü yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 5.920.500 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Özak Tekstil") tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

(\*\*) 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 43.522.662 TL tutarındaki uzun vadeli ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 3 yıl olup, ilk iki yıl sadece faiz üçüncü yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 5.991.937 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Özak Tekstil") tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflarla olan işlemler

1 Ocak - 30 Haziran 2014						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
<b>Ortaklar</b>						
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	3.036.276
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	3.864.835
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	6.429	88.660	2.084.641	1.956.486	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	22.830.516	-	-	69.238	559.909	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	914.194	-	-	16.073	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.113.287	2.489	-	58.090	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	205.414	297	-	6.935	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	194	194	-	4.530,30	-	-
Diğer	-	3.369	-	12.800	-	-
	<b>25.070.034</b>	<b>95.009</b>	<b>2.084.641</b>	<b>2.124.152</b>	<b>559.909</b>	<b>6.901.111</b>
1 Nisan - 30 Haziran 2014						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	2.132	44.674	1.047.212	959.011	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	13.156.517	(1.483)	-	33.942	559.909	-
Akyön tesis yönetimi	914.194	-	-	16.073	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	575.566	1.245	-	28.477	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	205.414	297	-	6.935	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	194	97	-	2.221	-	-
Diğer	(554.778)	2.602	-	(5.454)	-	-
	<b>14.299.239</b>	<b>47.432</b>	<b>1.047.212</b>	<b>1.041.205</b>	<b>559.909</b>	<b>-</b>

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2013						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	21.199	98.952	162.017	1.783.489	-	41.467.656
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.240.806	4.513	-	85.390	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	110	-	2.022	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	713.271	1.812	-	33.359	-	-
Diğer	445.090	5.621	-	14.153	-	-
	<b>6.420.366</b>	<b>111.008</b>	<b>162.017</b>	<b>1.918.413</b>	<b>-</b>	<b>41.467.656</b>
1 Nisan - 30 Haziran 2013						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	(22.800)	49.476	162.017	905.042	-	41.467.656
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.240.806	2.257	-	43.332	1.602.539	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	110	-	2.022	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	399.284	906	-	16.929	-	-
Diğer	246.632	3.255	-	7.190	-	-
	<b>5.863.922</b>	<b>56.004</b>	<b>162.017</b>	<b>974.515</b>	<b>1.602.539</b>	<b>41.467.656</b>

(\*) Arstate hisselerinin %45,2'lik kısmı 24 Ağustos 2012 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu şirketin hisselerinin geriye kalan %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Ocak – 30 Haziran 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.260.243	947.044
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	13.232	5.128
	<b>1.273.475</b>	<b>952.172</b>

### 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 Haziran 2014			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	15.352.382	4.498	5.064.184	1.588.781
2. Parasal Finansal Varlıklar	42.037.138	155.847	16.505.622	2.362.894
3. Diğer	4.021	-	600	950
<b>4. Dönen varlıklar</b>	<b>57.393.541</b>	<b>160.345</b>	<b>21.570.406</b>	<b>3.952.625</b>
<b>5. Toplam varlıklar</b>	<b>57.393.541</b>	<b>160.345</b>	<b>21.570.406</b>	<b>3.952.625</b>
6. Ticari borçlar	(4.755.574)	-	(1.872.733)	(269.378)
7. Finansal yükümlülükler	(170.897.059)	-	(82.351.307)	-
<b>8. Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(175.652.633)</b>	<b>-</b>	<b>(84.224.040)</b>	<b>(269.378)</b>
9. Finansal yükümlülükler	(24.621.911)	-	(11.595.512)	-
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
<b>11. Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(24.621.911)</b>	<b>-</b>	<b>(11.595.512)</b>	<b>-</b>
<b>12. Toplam yükümlülükler</b>	<b>(200.274.544)</b>	<b>-</b>	<b>(95.819.552)</b>	<b>(269.378)</b>
<b>13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(142.881.003)</b>	<b>160.345</b>	<b>(74.249.146)</b>	<b>3.683.247</b>

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2014 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 2013				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	21.522.969	13.394	8.694.320	994.300
2. Parasal Finansal Varlıklar	91.275.422	61.120	40.749.575	1.394.143
3. Diğer	4.283	-	1.411	433
<b>4. Dönen varlıklar</b>	<b>112.802.674</b>	<b>74.514</b>	<b>49.445.306</b>	<b>2.388.876</b>
<b>5. Toplam varlıklar</b>	<b>112.802.674</b>	<b>74.514</b>	<b>49.445.306</b>	<b>2.388.876</b>
6. Ticari borçlar	(1.855.922)	-	(769.893)	(72.446)
7. Finansal yükümlülükler	(126.027.515)	-	(59.048.641)	-
<b>8. Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(127.883.437)</b>	<b>-</b>	<b>(59.818.534)</b>	<b>(72.446)</b>
9. Finansal yükümlülükler	(73.086.548)	-	(34.243.803)	-
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	(17.162.703)	-	(6.454.311)	(1.153.505)
<b>11. Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(90.249.251)</b>	<b>-</b>	<b>(40.698.114)</b>	<b>(1.153.505)</b>
<b>12. Toplam yükümlülükler</b>	<b>(218.132.688)</b>	<b>-</b>	<b>(100.516.648)</b>	<b>(1.225.951)</b>
<b>13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(105.330.014)</b>	<b>74.514</b>	<b>(51.071.342)</b>	<b>1.162.925</b>

#### 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 Haziran 2014 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)

#### Kur riskine duyarlılık (devamı)

	30 Haziran 2014	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(15.766.064)	15.766.064
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(15.766.064)</b>	<b>15.766.064</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	1.065.158	(1.065.158)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>1.065.158</b>	<b>(1.065.158)</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	16.035	(16.035)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>16.035</b>	<b>(16.035)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>(14.684.871)</b>	<b>14.684.871</b>

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



## **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

### **19. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

Şirket, bağlı ortaklığı Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş.'yi, tüm aktif ve pasifi ile birlikte bir bütün halinde devralmak suretiyle, birleşmek amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na izin müracaatında bulunmuştur.

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	48.940.534	82.024.969
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	787.173.916	617.743.805
C. İştirakler	Md. 24/(b)	420.898.200	288.541.133
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	7.251.640	-
Diğer varlıklar		197.426.757	128.421.668
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.461.691.047	1.116.731.575
E. Finansal borçlar	Md. 31	398.370.540	302.393.272
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	1.003.282	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	105.438.473	50.211.653
İ. Özkaynaklar	Md. 31	668.888.149	574.161.177
Diğer kaynaklar		287.990.603	189.965.473
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.461.691.047	1.116.731.575

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	48.940.534	82.024.969
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	22.719.446	22.719.446
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	274.791.840	275.528.680
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 18,80	% 24,67	%10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 53,85	%55,32	%51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 32,14	%33,18	%49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	%49
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 1,55	%2,03	%20
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2,33	%3,05	%10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 75,47	% 61,41	%500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 3,35	%7,35	%10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0,00	%0,00	%10

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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