

**ÖZAKGYO**

Hayata Değer Katar

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIğI A.Ş.**

**01.01.2018-30.09.2018**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

9 Kasım 2018

# İçindekiler

<b>1. Genel Bilgiler.....</b>	<b>2</b>
a. Raporun Dönemi .....	2
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz .....	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar .....	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler .....	4
h. Kar Dağıtım Politikası.....	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları .....	5
<b>2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....</b>	<b>6</b>
a. Öne Çıkan Gelişmeler .....	6
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler.....	9
c. Hisse Performansı.....	9
d. Değerleme Raporları Özeti .....	10
<b>3. Gayrimenkul Sektörü .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Projelerimiz.....</b>	<b>13</b>
a. Tamamlanan Projeler .....	13
b. Devam Eden Projeler.....	17
c. Gelecek Projeler .....	18
<b>5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....</b>	<b>22</b>
<b>7. Finansal Tablo ve Dipnotlar.....</b>	<b>22</b>

# 1. Genel Bilgiler

## a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2018-30.09.2018 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

## b. Kısaca ÖZAK GYO

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

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 1,57 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. 10.Cad. 34 Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir – İstanbul
Web Sitesi	<a href="http://www.ozakgyo.com">www.ozakgyo.com</a>
E-Posta Adresi	<a href="mailto:yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com">yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com</a>

## c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

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

## d. İlkelerimiz

### "Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

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

### Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

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

## e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

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

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

Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilen 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 08.07.2015-10.07.2015 tarihleri arasında gerçekleşmiştir.

### Kayıtlı Sermaye Tavan Artırımı

Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 300.000.000.-TL'den 1.000.000.000.-TL'ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2018-2022 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadili 17/05/2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve 30/05/2018 tarihinde tescil edilmiştir.

### 30.09.2018 İtibariyle Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	119.239.142	47,70
Ürfi AKBALIK	65.578.196	26,23
Kairos Pegasus Fund S.A. (*)	20.018.517	8,01
Diğer	45.164.145	18,06
<b>Toplam</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>

(\*) Tamamı halka açık statüdeki paylardan oluşmaktadır.

Şirket sermayesinin %25'ine tekabül eden 62.500.000 adet pay halka açık statüde olup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2018	(%)	31 Aralık 2017
Kairos Pegasus Fund S.A.	8,01	20.018.517	-	-
Özak Tekstil	1,03	2.565.087	1,03	2.565.087
Diğer	15,96	39.916.396	23,97	59.934.913
<b>BİST'te işlem gören hisse</b>	<b>25,00</b>	<b>62.500.000</b>	<b>25,00</b>	<b>62.500.000</b>

#### İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 250.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.592.357 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 248.407.643 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

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

#### f. Yönetim Kurulu

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 25/05/2017 ve 17/05/2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2017	3 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	25.05.2017	3 yıl	
Prof.Dr. D.Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	
Prof.Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude BAUMGARTEN	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	Bağımsız Üye

#### g. Komiteler

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

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

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

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin ([www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com)) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

➤ **Denetimden Sorumlu Komite**

Prof.Dr.Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude BAUMGARTEN	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

➤ **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Prof.Dr.Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof.Dr. D.Ali ALP	Komite Üyesi	(İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal YILDIZ ÇELİK	Komite Üyesi	(Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

➤ **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Prof.Dr.Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz SATICI	Komite Üyesi	(İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

## h. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 25.04.2014 tarih ve 2014-18 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 20.05.2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

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

*"Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımını 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 dağıtımını kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir."*

## i. Bağı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

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

Ortaklıklar sadece;

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

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 31.03.2018 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	9.000.000 TL	8.550.000 TL	95	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	50.000 TL	27.500 TL	60	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZIYLAN Adi Ortaklığı(*)	Büyükyalı Projesi	--	--	60	İş Ortaklığı

## 2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

### a. Öne Çıkan Gelişmeler

#### **Büyükyalı Projesi Satışları**

Emlak Konut GYO'nun 10.10.2018 tarihli "2018 Yılı 3. Çeyrek Satışı Tamamlanmış Bağımsız Üniteler Raporu" konulu özel durum açıklamasında, Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından İstanbul, Kazlıçeşme bölgesinde geliştirilen Büyükyalı projesinin satış rakamlarına ilişkin özet bilgi de yer almıştır. Raporda da belirtildiği üzere, Büyükyalı projesinde 2018 yılının 3.çeyreğinde 378.562.414 TL (KDV Hariç) değerinde, 105 adet bağımsız bölümün ön satışı ile Emlak Konut GYO projeleri arasında en yüksek satış rakamına ulaşılmıştır. Böylece proje başlangıcından itibaren toplamda 1.368.235.037 TL (KDV Hariç) değerinde, 474 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

## **Büyükyalı İstanbul Yapı Ruhsatları**

Büyükyalı İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında; A,B,C,D,E,F,H ve T2 Bloкта bulunan bağımsız bölümler için revizyona gidilmiş olup, 18.01.2018'de B ve F blok tarihinde, 19.01.2018 tarihinde H ve E blok, 16.08.2018 tarihinde A,B,C blok, 17.09.2018 tarihinde C blok ve 25.09.2018 tarihinde T2 blok için tadilat yapı ruhsatları alınmıştır. 02.10.2018 tarihinde D blok için tadilat yapı ruhsatları alınmıştır.

## **BİST 100 Endeksi**

Borsa İstanbul tarafından yapılan dönemsel değerlendirmeler sonucunda, Şirket hisseleri 2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren BIST-100 Endeksi'nde işlem görmeye başlamıştır. BIST-100 Endeksi'ne giden yol, geçen yıl yatırımcı tabanını genişletmek ve fiili dolaşım oranını yükseltmek amacıyla yapılan hisse satışları ile açıldı. Özak GYO, 2017 yılının Eylül ayında yurt içi ve yurt dışında gerçekleştirilen road show sonrasında yabancı kurumsal yatırımcılara yapılan hisse satışları ile fiili dolaşım oranını yüzde 25'e yükseltmişti. Kurumsal yatırımcı tabanının genişlemesi, yabancı yatırımcı oranının ortalama yüzde 73'e yükselmesi, fiili dolaşım oranının, hisse derinliği ve likiditesinin artmasının yarattığı pozitif algının sonrasında Şirketimiz, BIST 100 hedefine de ulaşmış oldu.

## **7143 sayılı Kanun kapsamında başvuru**

06/12/2017 tarihinde KAP'ta yayınlanan açıklamamız ile; Şirketimiz aleyhine gerçekleştirilen tarhiyat ve vergi ziyai cezası uygulamasına ilişkin olarak, Vergi Dairesi Uzlaşma Komisyonu nezdinde uzlaşma talebinde bulunulduğu bildirilmiştir.

Yapılan değerlendirme sonucunda ise söz konusu uzlaşma talebinden vazgeçilmesi ve 7143 sayılı Kanun hükümlerinden faydalanılmasına karar verilmiş olup; bu kapsamda İkitelli Vergi Dairesi'ne başvuruda bulunulmuştur. Başvuru sonucunda; tarh edilen vergiler, vergi ziyai cezası, özel usulsüzlük cezası ve faiz ile birlikte toplam 4.155.019,33 TL borç, İkitelli Vergi Dairesi tarafından toplam 322.531,88 TL olarak uygulanmıştır.

## **Borç Temini**

2018 yılı Ağustos ayı içerisinde finansal piyasalarda özellikle döviz kurları cephesinde yaşanmakta olan yüksek dalgalanmalar ve bu kapsamda kur, faiz ve kredi hacmi cephesinde ortaya çıkan gelişmeler dikkate alınarak, Şirketimizin finansal kapasitesinin güçlendirilmesi ve önümüzdeki dönemde doğabilecek yatırım fırsatlarının anında değerlendirilmesi amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9'uncu maddesindeki şartlara da uyularak, hakim hissedar konumundaki Ahmet Akbalık'tan 20.000.000,-Euro tutarında borç temin edilmesine karar verilmiştir.

## **Demre günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ait kesin tahsis işlemleri**

Günübirlik tesis yatırımı yapmak üzere Şirketimiz adına ön izni bulunan, Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, Antalya ili Demre ilçesi Taşdibi-Sütlüklü Mevkii 7 No.lu özel parselde kayıtlı araziye ilişkin olarak; Kültür ve Turizm Bakanlığı (Bakanlık) tarafından Şirketimiz adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Kesin tahsis yazısı ile Şirketimizden istenen belgelerin Bakanlığa teslimini takiben kesin tahsis yürürlüğe girecektir.

## **Göktürk Arsaları Değerleme Raporları**

Şirketimizin portföyündeki varlıklardan Eyüp, Göktürk'te yer alan eski 963 ve 1015 parsellerin de içinde bulunduğu 1.bölgeye 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uygulanmıştır. Uygulama sonrası oluşan 201/1 (eski 963 parsel), 203/1 (eski 1015 parsel) ile Kamu Ortaklık Payı (KOP) ile oluşan ve ilerleyen süreçte kamulaştırılacak olan 198/6 parsel ile 198/6 parsel ile III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34/1/ğ maddesi kapsamında değerlendirilme raporları 25/05/2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

## **İlişkili Taraf İşlemleri Raporu**

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2017 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2018 yılında gerçekleştirilecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 12/03/2018 tarihli rapor hazırlanmıştır.

## **İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü**



"Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. maddesine istinaden;

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile portföyümüzde yer alan varlıklardan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan 2017 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2018 yılında da bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alış işlemlerinin 2017 hesap dönemi içerisindeki tutarı, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'unu aşmamakla birlikte; Şirketimizin mevcut ve yeni geliştireceği projeleri kapsamında, yeniden İnter Yapı'dan hizmet alınması durumunda 2018 yılında bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Her iki Şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2018 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir."

### **Değerleme Şirketleri Seçimi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince; 2018 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin "Ter Ra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. "den alınmasına, Şirket portföyüne 2018 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin " Ter Ra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş." ve "Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. "den alınmasına karar verilmiştir.

### **Genel Kurul Toplantısı**

Şirketimiz'in 2017 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı, 17/05/2017 tarihinde saat 14.00'de İkitelli OSB Mahallesi 10.Cadde 34Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir/İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda yapılmıştır.

Genel kurul toplantısında özetle aşağıdaki konular karara bağlanmıştır:

**Kar Dağıtımı** : Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2017 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 259.392.437,00 TL ve 77.878.481,73 TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 3.893.924,09 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı SPK mevzuatına göre 255.498.512,91 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 73.984.57,64 TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup; Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2017 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

**Yönetim Kurulu** : Görev süreleri dolacak olan yönetim kurulu üyeleri Prof. Dr. Ali Alp, Oğuz Satıcı ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelikleri Prof. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'ın 1 yıl görev yapmak üzere yeniden seçilmelerine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri 2017 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak oy çokluğu ile ibra edilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 4.250 TL huzur hakkı ödenmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine ise herhangi bir ücret ödenmemesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

**Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi** : 2018 yılı hesap dönemindeki finansal tablolarının uluslararası muhasebe standartları yönünden denetlenmesi ve T.T.K. ve sermaye piyasası kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.'nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

**Esas Sözleşme Tadili** : Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinlerine istinaden kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000.-TL'ye çıkarılması ve sermaye tavanı izninin 2018-2022 yılları için revize edilmesi doğrultusunda Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadiline oy çokluğu ile karar verilmiştir.

## **Diğer kararlar ;**

- 2017 faaliyet yılına ilişkin Faaliyet Raporu, Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu müzakere edilip, finansal tablolar oy çokluğu ile kabul edilmiştir.
- İlişkili taraf işlemleri, ekspertiz değerlerinden farklı gerçekleştirilen işlemler, 3.kişiler lehine verilen teminat,rehin ve ipotekler, geri alım işlemleri ile Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6.maddesi hakkında genel kurula bilgi sunulmuştur.
- TTK'nun 395.-396. maddeleri kapsamında yönetim kuruluna izin verilmesi oy çokluğu ile kabul edilmiştir.
- Bağış ve yardımlar hakkında bilgi verilerek, 2018 yılı bağış ve yardımları için üst limitinin 500.000 TL olarak belirlenmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nın ardından yönetim kurulu görev dağılımı aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı	Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ürfi Akbalık
Yönetim Kurulu Üyesi	Prof.Dr. Ali Alp
Yönetim Kurulu Üyesi	Oğuz Satıcı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Prof.Dr. Saim Kılıç
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Jean-Claude Baumgarten

## **Finansman Sağlanması**

Grup imkânları kullanılmak suretiyle ve köprü kredi şeklinde olmak üzere, 2018 Şubat ayında, 15 milyon Euro tutarda ve 240 gün vadeli; 2018 Mayıs ayında, 18,8 milyon Euro tutarda ve 240 gün vadeli; 2018 Ağustos ayında, 5,5 milyon Euro 219 vadeli ve 7,5 milyon Euro 229 gün vadeli ve 2018 Eylül ayında 9,45 milyon Euro 240 gün vadeli finansman sağlanmıştır.

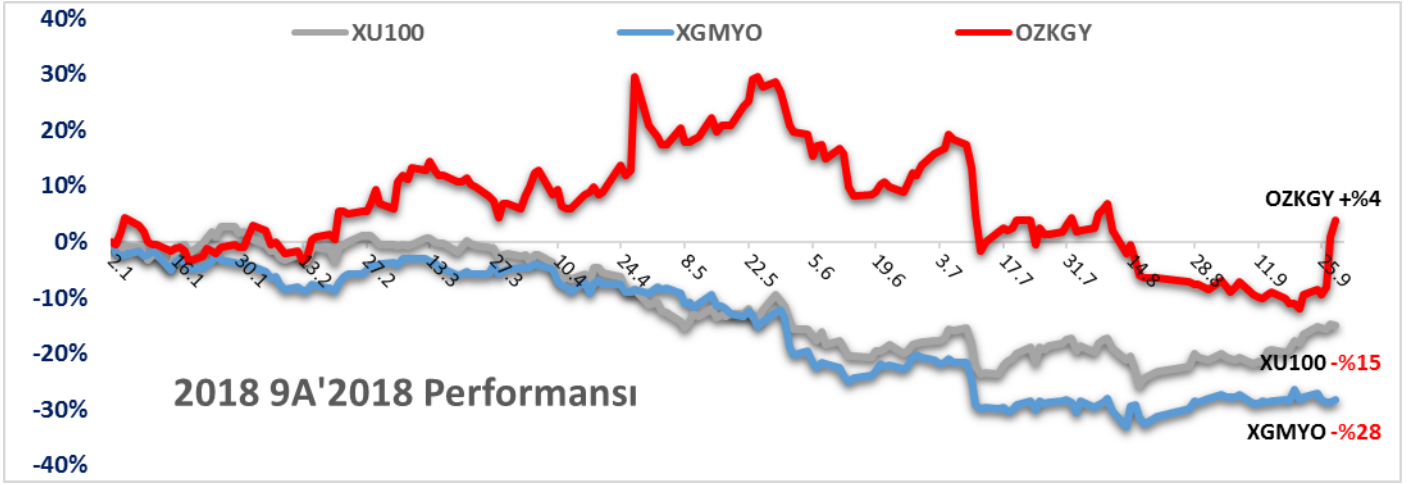
## **b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler**

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

Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Risk yönetimi gerek türk ticaret kanunu, gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

## **c. Hisse Performansı**

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. 2015 yılında gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını sonrası çıkarılmış sermayesi 250.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 250.000.000 adet hisseyi içermektedir. ÖZAK GYO'nun 30/09/2018 tarihi itibarıyla piyasa değeri 607,5 milyon TL'dir. Şirket hisseleri 2018 yılının ilk dokuz ayında %4 değer kazanmıştır.



## d. Değerleme Raporları Özeti

### Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/008	322.390.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/006	139.630.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/005	268.815.000 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/014	434.745.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (42 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/007	124.745.000 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (42 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/007	39.705.000 TL
Göktürk Arsası 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	23.05.2018 - 2018/ÖZAKGYO/001	82.465.000 TL
Göktürk Arsası 2	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	23.05.2018 - 2018/ÖZAKGYO/002	182.560.000 TL
Göktürk Arsası (KOP)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	23.05.2018 - 2018/ÖZAKGYO/003	8.590.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/010	144.690.000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/009	46.095.000 TL
Demre Arsası - Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde Yer Alan 1 Adet Arsa (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/016	15.910.000 TL
Büyükalya Projesi (*)	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükalya Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 - 2017/ÖZAKGYO/013	1.803.880.000 TL

(\*) 1.803.880.000 TL Projenin tamamlanması durumunda ÖZAK GYO payının bugünkü pazar değerini ifade etmekte olup; Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 4.772.175.000 TL, Projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 1.345.460.000 TL olarak tespit edilmiştir.

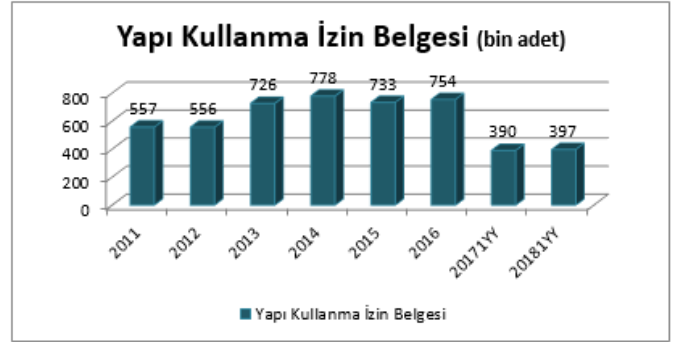
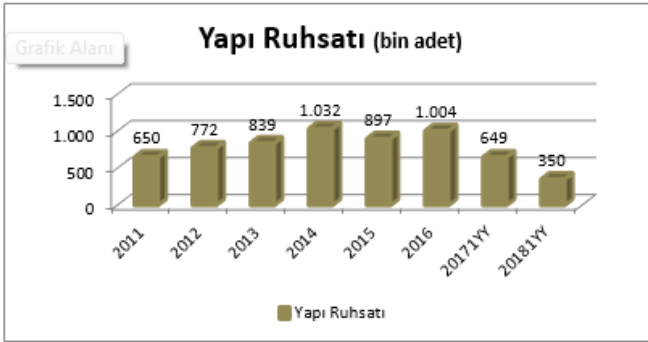
### İştirak Değerleme Raporları

İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	28.02.2018	42.611.866 \$	9.000.000 TL / %95

## 3. Gayrimenkul Sektörü

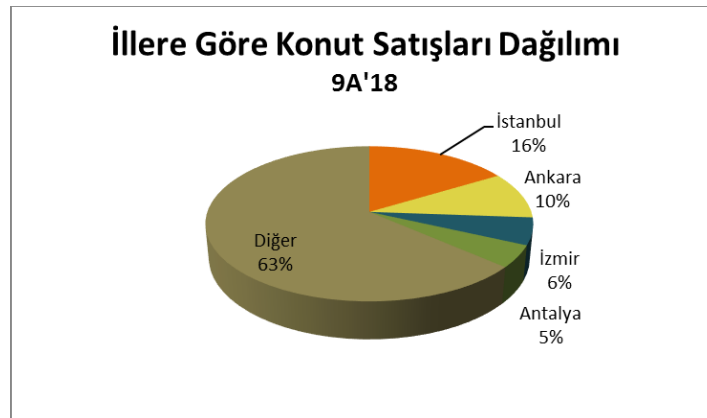
### ➤ Konut Piyasası

TÜİK tarafından rapor tarihi itibarıyla açıklanmış bulunan 2018 ilk yarı yıl rakamlarına göre bir önceki yılın aynı dönemine oranla daire sayıları bazında yapı ruhsatları %46 azalış, yapı kullanım izin belgeleri bazında ise %2 artış göstermiştir.



Kaynak : TÜİK

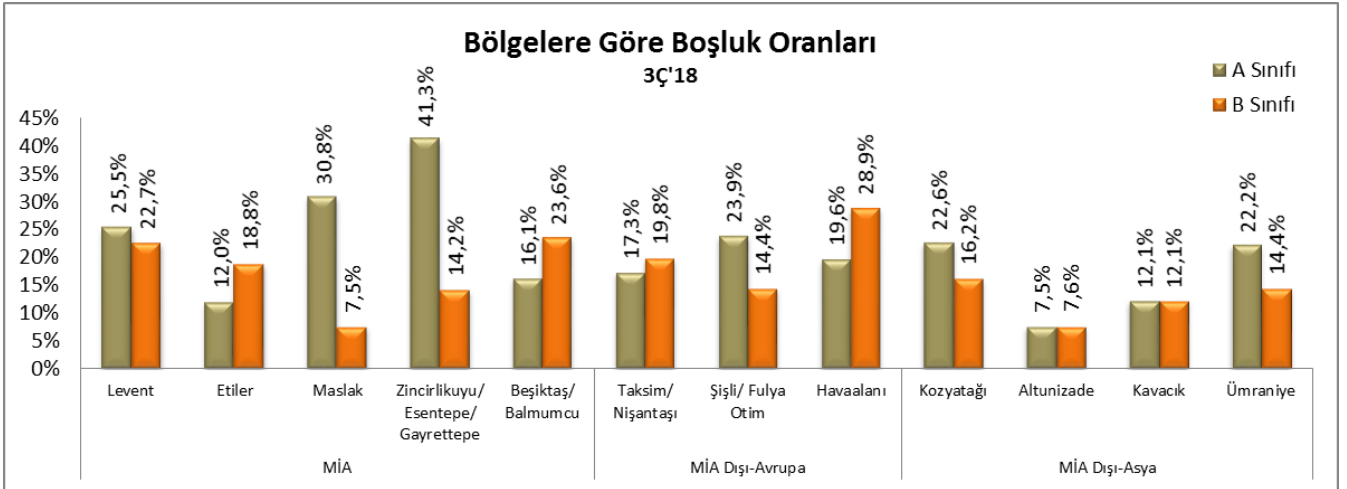
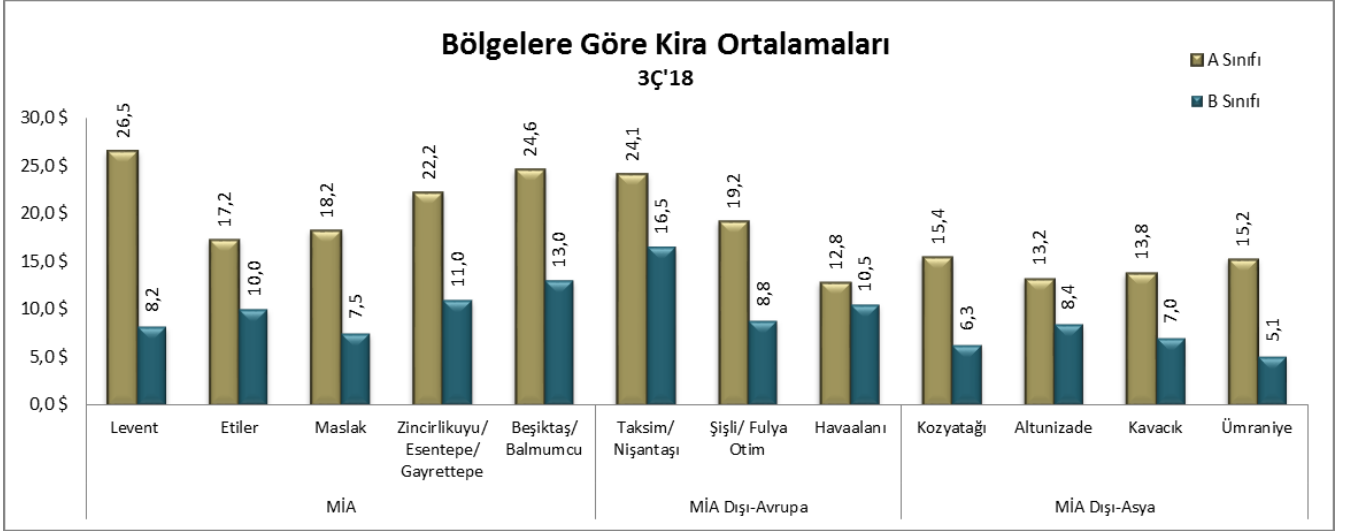
Türkiye genelinde konut satışları 2018 yılı ilk dokuz ayda bir önceki yılın aynı dönemine göre %3 oranında azalarak 1 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul 164 bin konut satışı ile en yüksek paya (%16) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 97 bin konut satışı (%10) ile Ankara, 56 bin konut satışı (%6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 104 konut ile Hakkari, 136 konut ile Ardahan ve 383 konut ile Bayburt oldu.



Kaynak : TÜİK

## ➤ Ofis Piyasası

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



Kaynak: Propin

## ➤ Turizm piyasası

2018 yılının ilk 9 ayında bir önceki yıla kıyasla Antalya bölgesine hava yolu ile gelen yabancı ziyaretçi sayısı %28 artmıştır.

ANTALYA Hava yolu ile Gelen Turist Sayısı				
	2017, Ocak-Eylül	2018, Ocak-Eylül	Δ	
Yabancı Ziyaretçi	8.074.632	10.334.919	2.260.287	28%
Rusya	3.302.233	3.998.168	695.935	21%
Almanya	1.332.584	1.772.873	440.289	33%
Diğer	3.439.815	4.563.878	1.124.063	33%

Bahse konu karşılaştırma döneminde Belek'i ziyaret eden yabancı sayısında %26 artış, yerli ziyaretçi sayısında ise %10 azalma gerçekleşmiş olup, toplamda %12 seviyesinde artış yaşanmıştır.

BELEK Bölgesi Toplam Konuk Sayısı				
	2017, Ocak-Eylül	2018, Ocak-Eylül	Δ	
Genel Toplam	1.244.149	1.370.625	149.515	12%
Yerli Ziyaretçi	487.294	436.995	-50.299	-10%
Yabancı Ziyaretçi	756.855	956.669	199.814	26%
Rusya	266.853	297.559	30.706	12%
Almanya	100.319	145.547	45.228	45%
Diğer	389.683	513.563	123.880	32%

Kaynak: BETUYAP,antalyahavalimani.gov.tr

## **Sektördeki Yerimiz**

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek yılsonu itibarıyla 3,06 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirket 9 yıl gibi kısa bir sürede 16 kat büyüme kaydetmiştir.

2018 Eylül sonu itibarıyla GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 20,3 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 33 adet GYO arasında 607,5 milyon TL tutarındaki piyasa değeri ile dokuzuncu sırada yer almakta, faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %3 pay almaktadır. Özak GYO, 2018 1.yarıyıl itibarıyla söz konusu şirketler arasında aktif büyüklük açısından altıncı, özkaynaklar itibarıyla sekizinci sıradadır.

Hali hazırda devam eden Büyükyalı, sonrası Göktürk ve Balmumcu projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

## **4. Projelerimiz**

### **a. Tamamlanan Projeler**

#### **34 Portal Plaza, İstanbul**

Her biri kendi alanında ihtisaslaşmış güçlü bir ekip tarafından tasarlanan proje, doğa dostu özelliklerinin yanında bina teknolojisi ile modern iş yaşamında şirketlere verim katan uygulamalar sunmaktadır.

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

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

Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 77.291m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %93'dür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz Değeri	322,4 mn TL
9A'18 Kira Geliri	17,2 mn TL
Doluluk Oranı	93%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	77.291 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Ozak Tekstil, Intem Triko&Asır Grup

### İş İstanbul 34, İstanbul

İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmekte, çalışanların yaşam tarzına değer katan çevre tasarımı ile de benzerlerinden ayrılmaktadır.

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulu, 21.405m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %65'dir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	139,6 mn TL
9A'18 Kira Geliri	5,5 mn TL
Doluluk Oranı	%65
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	21.405 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

## Ela Quality Resort Hotel, Antalya

Özak GYO'nun bol ödüllü oteli Ela Quality Resort, 583 odasının yanı sıra Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği onaylı SPA & Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile seçkin misafirlere ev sahipliği yapmaktadır.

Antalya Belek İskele Mevkii'nde yer alan Ela Quality Resort, altı katında 583 oda ve 1.200 yatakla hizmet vermektedir. Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Ekspertiz Değeri	434,7 mn TL
9A'18 Kira Geliri	30,6 mn TL
Otel Doluluk Oranı (9A'18)	%58
Portföye Girişi (*)	2015
Arsa Alanı	90.150 m <sup>2</sup>

(\*) Otel 2007 yılında %100 bağlı ortaklığımız olan Aktay Turizm A.Ş. aktifine girmiş olup, 2015 yılında ÖZAK GYO-Aktay Turizm birleşmesi sonrasında doğrudan Şirketimizin portföyünde yer almaya başlamıştır.

## Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m<sup>2</sup> market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye'de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 13 ilde 24 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	124,7 mn TL
9A'18 Kira Geliri	8,1 mn TL
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m <sup>2</sup>
Kiralananabilir Alan	19.280 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market



## Bulvar 216, İstanbul

“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile geliştirilen Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m<sup>2</sup> alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2018 1.çeyrek itibarıyla doluluk oranı %67’dir. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

Proje dahilinde 90 ila 2000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m<sup>2</sup> den başlayan ve 2000 m<sup>2</sup> ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır. Proje, merkezi konumuyla Ataşehir’in en uğrak noktalarından biri olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz Değeri (Perakende)	268,8 mnTL
9A’18 Kira Geliri	8,5 mn TL
Doluluk Oranı	67%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m <sup>2</sup>
Perakende Kiralanabilir Alan	10.717 m <sup>2</sup>
Başlıca Kiracılar	P.F.Chang’s, Hunger, O’learys, Caribou, Starbucks, D&R, Vatan Bilgisayar, Virginia Angus, If Performance Hall, Cinemo, Big Kitchen...

## Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

Hayat Tepe projesi, Adalar ve Tarihi Yarımada’yı gören, şehir merkezindeki lokasyonu ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür.

Özak GYO’nun “Mutluluk şehrin merkezinde” sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA’ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5’ten rahatça ulaşılabilir. Projenin bu merkezi konumu, şehir insanının alışverişten kültür ve eğlence etkinliklerine, tüm ihtiyaçlarını kolayca karşılamasına olanak sağlamaktadır.

Özak GYO’nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites’de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 580’i teslim edilmiş olup, teslimat oranı %95 olarak gerçekleşmiştir. 30/09/2018 tarihi itibarıyla portföyümüzde 30 konut ve 2 dükkan mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m <sup>2</sup>
Satılabilir Alan	78.533 m <sup>2</sup>
Satış Oranı (30.09.2018 itibariyle)	%95
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkan

## b. Devam Eden Projeler

### Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul

Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan ve konut, rezidans, ofis, otel ve ticari ünitelerden oluşan karma projede yaşamın 2019'da başlaması planlanmaktadır. Projenin mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede, rapor tarihi itibariyle ÖZAK GYO %60, Ziylan Gayrimenkul %32 ve Yenigün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

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

Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen projede 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından çalışmalara başlanmış ve Eylül 2016 ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görülmeye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

Büyükyalı İstanbul Projesi'nde 2018 yılının 3.çeyreğinde 378.562.414 TL (KDV Hariç) değerinde, 105 adet bağımsız bölümün ön satışı ile Emlak Konut GYO projeleri arasında en yüksek satış rakamına ulaşılmıştır. Böylece proje başlangıcından itibaren toplamda 1.368.235.037 TL (KDV Hariç) değerinde, 474 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%60)
	Ziylan Gayrimenkul (%32)
	Yenigün İnşaat (%8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2019; Satış 2020
Arsa Alanı	111.200 m <sup>2</sup>

## c. Gelecek Projeler

### Göktürk Projesi, İstanbul

Şehrin yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te yer alan 2 parselde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Eyüp, Göktürk'te 963 no.lu parselde yer alan 17.403 m<sup>2</sup>'lik arsa Özak GYO'nun portföyüne kattığı 2014 yılında dahil olmuştur. 2017 Mart ayında ise Şirketimiz portföyünde bulunan Eyüp-Göktürk'teki mevcut arazimizi genişletmek amacıyla; mülkiyeti Maliye Bakanlığı'nda, 2B hakkı Kamer İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'de olan İstanbul ili Eyüp ilçesi Maslakaltı mevkiinde yer alan 32.863,21 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1015 no.lu parselde yer alan arazinin 2B hakkı 67.000.000-TL+KDV bedel ile 10/03/2017 tarihinde devir alınmış olup, söz konusu araziye ilişkin tapunun İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan (Milli Emlak) Şirketimize devri gerçekleşmiştir. Bu alım işlemi nedeniyle ayrıca Milli Emlak'a da taksitli satış bedeli olarak 57.510.617,50 TL ödeme yapılması gerekmekte olup; bu tutarın %20'si peşin olarak ödenmiş, kalan tutar 5 yılda 6'şar aylık vadelerde 10 eşit taksitte ödeme planına bağlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Portföye Girişi	2014 (201/1 no.lu parsel), 2017 (203/1-198/6 no.lu parsel)
Toplam Arsa Alanı	41.316 m <sup>2</sup>
Toplam Arsa Ekspertiz Değeri	273,6 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

### Balmumcu Arsası, İstanbul

Otel ve rezidanstan oluşması planlanan Balmumcu projesi, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır.

İstanbul Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölgenin devamında yer alan Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır. Şehrin en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da otel ve rezidans olarak geliştirilmesi planlanan proje, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığı ile yatırımcılarına kazanç sağlayacaktır.

2016 yılında, Özak GYO'nun sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devralınmış, her iki şirketin Özak GYO çatısı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşmeyle birlikte, Özak GYO'nun 2013 yılında portföyüne kattığı 1 parselin yanısıra, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu 4 parsel de Özak GYO portföyüne eklenmiştir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Portföye Girişi	2013 (198no.lu parsel), 2016 (150,151,197,199 no.lu parseller)

Proje Tahmini Başlangıç Tarihi	2018
Proje Tahmini Tamamlanma Tarihi	2020
Arsa Ekspertiz Değeri	144,7 mnTL
Arsa Alanı	8.349 m <sup>2</sup>
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

### Mahmutbey Arsası, İstanbul

Özak GYO, ulaşım olanaklarıyla büyük avantaj sunan Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş merkezi projesi geliştirmektedir.

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş proje geliştirmektedir. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katması hedeflenmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Bağcılar
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.682 m <sup>2</sup>
Arsa Ekspertiz Değeri	46,1 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış ve kiralama
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

### Demre Arsası, Antalya

Koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta, avantajlı bir konumda yer alan arazide geliştirilecek beş yıldızlı otel projesi, bölgede artması beklenen turizm trafiğine değer katacaktır.

Antalya Demre arsası, Özak GYO'nun tamamına sahip olduğu iştiraki Aktay Turizm Yatırımlarına 49 yıllığına ön tahsislidir. Antalya-Dalaman Otoyolu'nun ve bu bağlamda bölgede yapılacak altyapı çalışmalarının, arazi üzerinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel projesine turizm trafiği açısından önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

2016 yılı içerisinde Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış, Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir.

2017 yılı içerisinde Demre Yatırımcıları İnş. Tur. Ortak Girişimi San. ve Tic. A.Ş. (DETUYAB), Antalya ili Demre ilçesinde elektrik, yol vb. alt ve üst yapı yatırımları ile hava ve karayolu ulaşım ağları tamamlanana kadar bu bölgede yer alan kesin tahsis ve ön izin sürelerinin dondurulması talebiyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'na (Bakanlık) başvurmuş olup; Bakanlık tarafından, adlarına kesin tahsis işlemi yapılan (yatırım aşamasındaki) firmaların tahsis sürelerinin Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17'nci maddesinin 7'nci fıkrası uyarınca, DETUYAB'ın dilekçe tarihi olan 02.08.2017 tarihinden itibaren bir yıl süreyle dondurulmasına karar verildiği DETUYAB'a bildirilmiştir.

Bakanlığın ilgili kararı kapsamında; Şirketin Antalya İli Demre İlçesi 194 ada 338 parselde yer alan turizm tahsisli gayrimenkulüne ilişkin olarak kesin tahsis süresi de 02.08.2018 tarihine kadar uzatılmıştır.

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günöbirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Sürecin tamamlanmasıyla birlikte, 338 nolu parselde yer alan 70.699 m2'lik araziye 60.344 m2 daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m2'ye ulaşacaktır.

## **Didim Arsası, Aydın**

**Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan "Ela" ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası'nda devam ettirecektir.**

Özak GYO'nun tamamına sahip olduğı Aydın Didim arsası, iştiraki Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsislidir. İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede olan arazi, bulunduğı çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olmasıyla önem taşımaktadır. Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan "Ela" ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası'nda devam ettirecektir.

Turizm tahsisli sözkonusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunmuş olup; başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm'e; Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam ettiğı ve sonuç hakkında Aktay Turizm'in ayrıca haberdar edileceğı bilgi verildiğı bildirilmiştir.

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

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

Bu kapsamda Bakanlık tarafından, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla iptal edildiğinden yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"ın 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, kesin tahsis süresi, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.

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

## 5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2018	31.12.2017
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	484.090.533	160.861.434
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	2.241.935.713	2.071.936.894
C. İştirakler	Md. 24/(b)	152.738.035	152.731.788
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		185.545.522	139.544.222
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>3.064.309.803</b>	<b>2.525.074.338</b>
E. Finansal borçlar	Md. 31	829.164.684	490.227.410
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	5.568.578	3.616.763
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	165.333.732	34.317.800
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.620.374.242	1.658.073.537
Diğer kaynaklar		443.868.567	338.838.828
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>3.064.309.803</b>	<b>2.525.074.338</b>

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2018	31.12.2017
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)	484.090.533	160.861.434
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)	46.095.000	46.095.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	152.738.035	152.731.788
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	262.102.837	269.320.910
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30.09.2018	31.12.2017	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	0%	0%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	73%	82%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	21%	12%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	0%	0%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	2%	2%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	5%	6%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	61%	48%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	16%	6%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	0%	0%	%10 en fazla

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

## 6. Rapor Tarihten Sonraki Gelişmeler

### Büyükaly İstanbul Yapı Ruhsatları

Büyükaly İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında; 02.10.2018 tarihinde D blok için tadilat yapı ruhsatları alınmıştır.

## 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 01/01/2018-30/09/2018 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.