



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2015-31.03.2015

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

11 Mayıs 2015

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	2
a. Raporun Dönemi	2
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz.....	3
e. Ortaklık Yapısı ve İmtiyazlı Paylar.....	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler	4
h. Kar Dağıtım Politikası.....	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları.....	5
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....	7
a. Öne Çıkan Gelişmeler	7
b. Birleşme.....	8
c. Esas Sözleşme Değişiklikleri	8
d. Risklere İlişkin Değerlendirmeler	15
e. Hisse Performansı	17
f. Değerleme Raporları Özeti.....	18
3. Gayrimenkul Sektörü	20
4. Projelerimiz.....	24
a. Tamamlanan Projelerimiz	24
b. Devam Eden Projelerimiz.....	27
c. Gelecek Projelerimiz	28
5. Portföyümüz ve Değerleme Raporları	31
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	33
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar.....	35

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2015-31.03.2015 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

b. Kısaca ÖZAK GYO

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Özak GYO,Şirket) 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim 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	157.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,45
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir - İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

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

d. İlkelerimiz

"Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

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

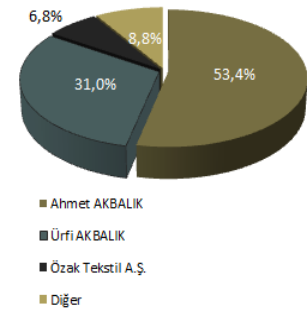
Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

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

e. Ortaklık Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

Şirketimizin 31/03/2015 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	83.761.658	53,35
Ürfi AKBALIK	48.877.774	31,13
Özak Tekstil A.Ş.	10.625.198	6,77
Diğer	13.735.370	8,75
Toplam	157.000.000	100,00



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

Şirket ortaklarından; Ahmet Akbalık'ın 10.529.472,83 TL nominal değerli, Ürfi Akbalık'ın 8.094.665,00 TL nominal değerli, Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.'nin 10.725.197,71 TL nominal değerli borsada işlem gören nitelikteki paylarının satışı amacıyla hazırladıkları pay satış bilgi formlarına Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02/10/2014 tarihinde onay verilmiştir.

SPK onayının ardından Ahmet Akbalık tarafından 1.650.000 TL nominal değerli, Ürfi Akbalık tarafından 400.000 TL nominal değerli ve Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. tarafından 4.225.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 6.275.000 TL nominal değerli ÖZAK GYO hisse senedinin satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

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.

f. Yönetim Kurulu

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 20/05/2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıda yer almaktadır.

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

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 İlişkileri Yöneticisi de yer almaktadır.

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

➤ **Denetimden Sorumlu Komite**

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

➤ **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

➤ **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

h. Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

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

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,

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

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 31.03.2015 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

Birleşme

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

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

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

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Antalya, Demre Kesin Tahsis İşlemleri

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

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

Aydın, Didim Kesin Tahsis İşlemleri

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

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

Yukarıda yapılan açıklamalar sebebiyle Aktay Turizm Şubat 2015'te, "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"in 17. maddesinin 7. fıkrasınca, yatırım süresinin dondurulması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuruda bulunmuştur.

Değerleme Şirketi Seçimi

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

Kredi Kullanımı

2015 Ocak ayında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den, 30 milyon TL tutarında 2 yıl vadeli ve %10,80 faiz oranlı kredi kullanılmıştır. Kredinin kullanım amacı; 21,5 milyon TL'si ile 15.04.2014 tarihinde kullanılan 2 yıl vadeli kredinin

15.04.2015 tarihli ilk taksidinin vadesinden önce erken kapama opsiyonu kullanılarak kapatılması, kalan tutarın ise işletme finansmanı amaçlı olarak kullanılmasıdır.

2015 Şubat ayında ise Türkiye İş Bankası'ndan, 16.300.000 TL ile 5.700.000 Euro tutarında 4 yıl vadeli ve Türk Lirası için %10,55, Euro için %3,15 faiz oranlı kredi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi, şirketin mevcut kaynakları ile birleştirilerek Yapı ve Kredi Bankası'na olan kredi borcumuzun 65.448.000 TL'lik kısmı vadesinden önce erken kapama opsiyonu kullanılarak kapatılmıştır.

2015 Mart ayında ise Şirketimiz, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan devam eden projelerin finansmanı amacı ile 3 ay vadeli ve 2,90 faiz oranlı 3 milyon USD kredi kullanmıştır.

Kiralamalara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul	Kira Ekspertiz Tarihi	Değerleme Raporu Sonucuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	01.01.2015-31.03.2015 Gerçekleşen Kira Geliri	Doluluk Oranı %
34 Portall Plaza	31.12.2014	12.521.184 TL	3.243.012 TL	100%
İş İstanbul 34 Plaza	31.12.2014	5.927.400 TL	1.081.090 TL	68%
Metro Gross Market	31.12.2014	5.112.000 TL	1.297.080 TL	100%
Bulvar 216 *	31.12.2014	11.961.600 TL	2.171.734 TL	87%

Şirketimiz 23.03.2015 tarihi itibarıyla Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. ile birleşmiştir. Birleşme sonucu olarak daha önce Aktay Turizm A.Ş.'nin aktifinde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in artık Şirketimiz portföyünde yer alacak olması sebebiyle; yönetim kurulunun 24.03.2015 tarihli toplantısında Aktay Turizm A.Ş. ile işletmecisi şirket Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. arasındaki mevcut kira sözleşmesindeki şartların (yıllık 8 milyon USD sabit kira + %5 ciro payı) devam ettirilerek, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kira faturalarının 24 Mart 2015 tarihinden itibaren Şirketimiz tarafından tanzim edilmesine karar verilmiştir. Yenilenen kira sözleşmesi kapsamında 2015 yılının ilk üç ayında Ela Quality Resort Hotel'den elde edilen gelir 5,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

b. Birleşme

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

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

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

c. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Esas sözleşme tadili amacıyla 28/05/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Esas sözleşme değişikliğine Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından izin verilmiş olup; tadil

metni 2014 yılı faaliyetlerine ilişkin 20.05.2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında ortaklarımızın onayına sunulacaktır. Esas sözleşme değişikliği kapsamında resmi makamlarca onaylanan revize tadil metnine ilişkin Yönetim Kurulu'nun ;

Karar Tarihi : 13/11/2014

Karar No.su : 2014-46

Kararı : "Yönetim Kurulumuzun 28.05.2014 tarih ve 2014-24 sayılı ve 12.06.2014 tarih ve 2014-25 sayılı kararları ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu tebliğde değişiklik yapan, III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümlerine uyum sağlamak amacıyla hazırlanarak onaylanan Esas Sözleşme Tadil Metni'nin revize edilerek;

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

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

Eski Metin	Yeni Metin
ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ Madde 3: Şirketin merkezi Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portall Plaza Kat: 2-3 İkitelli OSB 34494 Başakşehir/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.	ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ Madde 3: Şirketin merkezi İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34Portall Plaza No: 1/D18 Başakşehir/İstanbul 'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.
ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.	ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan , belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde

	<p>olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.</p>
<p>FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI Madde 6: Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy yatırım politikaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir.</p> <p>Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.</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, başıslama 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 taşımaması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p>	<p>FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI Madde 6: Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.</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, başıslama 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>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 kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan başışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara başış yapabilir. Yapılacak başışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda başış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu başış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.</p> <p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına,</p>

	<p>yönetim kurulu üyeleri ve denetçilere, 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>İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.</p>
<p>PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ Madde 10: Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve düzenlemelerde yer alan sınırlamalara uyulur. Portföyün sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirilmesi ve uzun vadeli yönetilmesi esastır.</p>	<p>PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ Madde 10: Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve düzenlemelerde yer alan sınırlamalara uyulur. Portföyün sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirilmesi ve uzun vadeli yönetilmesi esastır.</p> <p>Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının tebliğde belirtilen oranı aşması halinde, Kurul'un lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini istihdam etmek suretiyle Şirket tarafından yönetebileceği gibi, Kurul'un onayını almak kaydıyla ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti alınabilir. Bu durumlarda Kurul'un portföy yöneticiliğine ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulur.</p>
<p>YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI Madde 15: Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</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</p>	<p>YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI Madde 15: Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</p> <p>Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır.</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>

toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulu üyelerinden biri müzakere isteğinde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararlarını, içlerinden birinin belirli bir hususa dair yaptığı teklife en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayları alınmak suretiyle de verebilir. Bu şekilde alınacak kararlar, yukarıda belirtilen şekilde ve sayıda yönetim kurulu üyesinin yazılı onayı alınmak sureti ile verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması, bu yolla karar alınabilmesi için bir geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kağıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Madde 16:

Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

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

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Madde 16:

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- Şirkette** sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette** Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin** iştirakleri,

- e) Ortaklığın iştirakleri,
- f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler

B- Özellik arz eden kararlar

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

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

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

- d) **Şirkete** işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- e) **Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,**
- f) **Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirketler,**
- g) **Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhitler,**
- ğ) **Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,**
- h) **Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.**

B- Özellik arz eden kararlar

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

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.

<p>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.</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Yönetim kurulu üyelerinin şirketle muamele yapma ve rekabet yaşama ilişkili Türk Ticaret Kanunu'nun 334 ve 335'inci maddeleri hükümleri saklıdır.</p>	<p>YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR Madde 21: Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakereye Katılma Yasağı" başlıklı 393'üncü maddesi hükmü saklıdır.</p> <p>Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelere ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.</p>
<p>İLANLAR Madde 30: Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.</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>İLANLAR Madde 30: Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.</p> <p>Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.</p>
<p>ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ Madde 37: Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul'da görüşülebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması şarttır. Ana sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.</p>	<p>ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ Madde 37: Bu esas sözleşmede değişiklik yapılması ve uygulanması Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşüne bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan sonra, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve esas sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde esas sözleşme değişikliğine karar verilir. Değişiklikler usulüne uygun olarak onaylanan Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan tarihinden başlayarak geçerli olur.</p>
<p>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ Madde 38:</p>	<p>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ Madde 38:</p>

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.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

d. 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 üzerindeki 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 sebebiyle, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır. Bununla birlikte, faiz riskine maruz kalmamak için bu tip durumlar ile ilgili çeşitli senaryolar üretilmekte ve savunmaya dayalı önlemler olarak portföyün idare edilmesi planlanmaktadır.

Likidite Riski :

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

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

Kredi Riski :

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

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

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

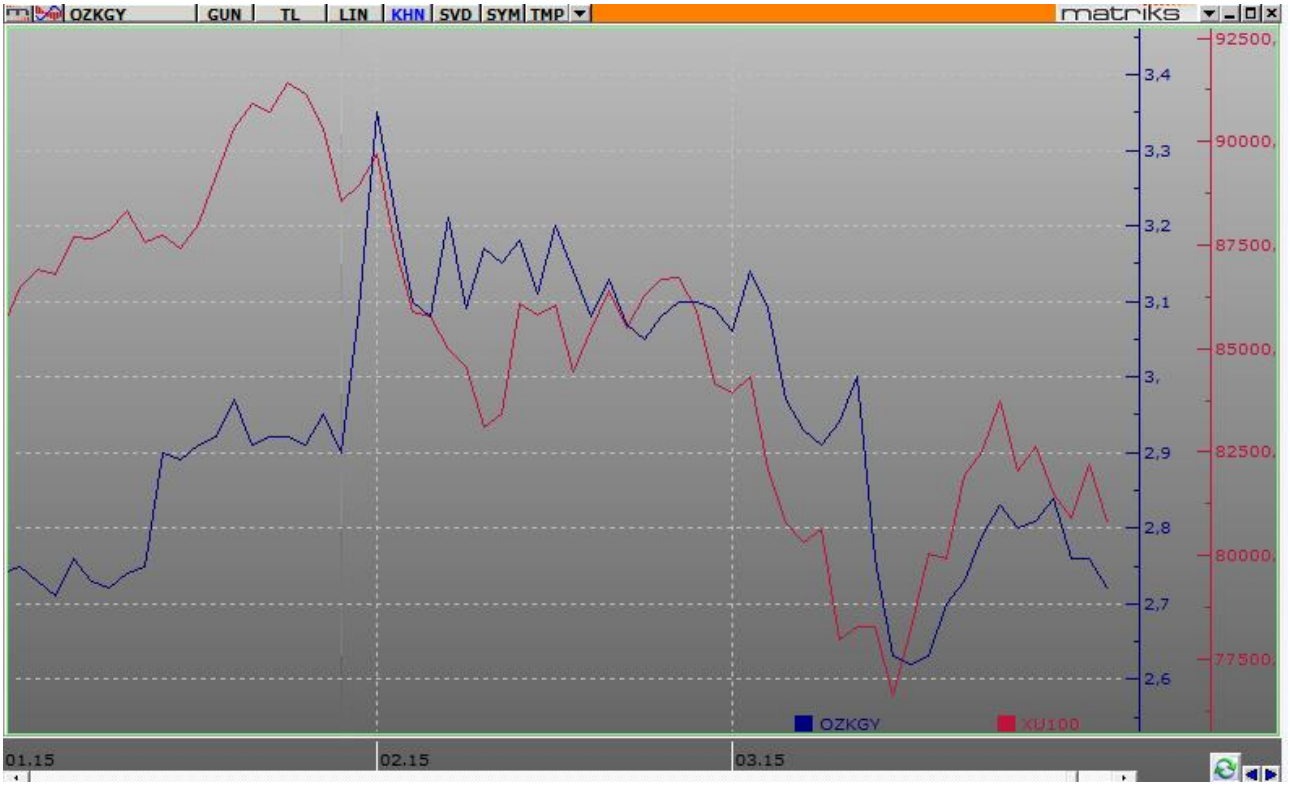
Komitenin 31.03.2015 tarihli raporunun sonuç kısmında "Rapor tarihi itibarıyla, pay senetleri borsada işlem gören Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili olarak, Türk Ticaret Kanunu'nun 378.maddesi kapsamında şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir bulguya rastlanılmamıştır." ifadesi yer almaktadır.

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

e. Hisse Performansı

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Çıkarılmış sermayesi 157.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 157.000.000 adet hisseyi içermektedir.

ÖZAK GYO'nun 31.03.2015 tarihi itibarıyla piyasa değeri 427 milyon TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2015 yılının ilk üç ayında ortalama işlem hacmi 1,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.



f. Değerleme Raporları Özeti

ÖZAK GYO ve Bağlı Ortaklıkları Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerleme Rapor Özetleri

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 588 Ada 1 Parsel Üzerindeki 7 Adet Bağımsız Bölüm Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410004	194.001.038 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza (26 Adet Bağımsız Bölüm) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410002	89.712.000 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1410005-REV	302.091.695 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410001	171.804.493 TL

Özak Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410006	276.848.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410006	84.220.502 TL
Sahil Yolu Projesi	İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkin Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410009	Arsa Değeri 910.297.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkin Değeri 399.045.000 TL
İzmir Alsancak Projesi	İzmir İli Konak İlçesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi ile Oluşan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410008	Arsa Değeri 501.859.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkin Değeri 288.427.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410007	7.893.000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410003	24.799.000 TL
Göktürk Arsası	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1411001	35.940.000 TL
Demre Arsası, Ön İzni Alınmış Üst Hakkı *	Antalya İli Demre İlçesi'nde Yer Alan 194 Ada 338 Parsel Numaralı Taşınmaz Ait Ön İzni Alınmış Üst Hakkı Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1411002	16.295.000 TL
Didim Arsası, Kesin Tahsisi Yapılmış Üst Hakkı *	Aydın İli Didim İlçesi'nde Yer Alan 2567 Ada 1 Parsel Numaralı Arsaya Ait Kesin Tahsisi Yapılmış Üst Hakkı Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1411003	45.628.000 TL

*23/03/2015 tarihi itibarıyla ÖZAK GYO – Aktay Turizm A.Ş. birleşme işlemi gerçekleşmiş olup; ÖZAK GYO tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı'na mevcut tahsislerin ÖZAK GYO lehine yapılması konusunda başvuruda bulunulacaktır.

- Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri TL (KDV Hariç)
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410007	71.210.000 TL

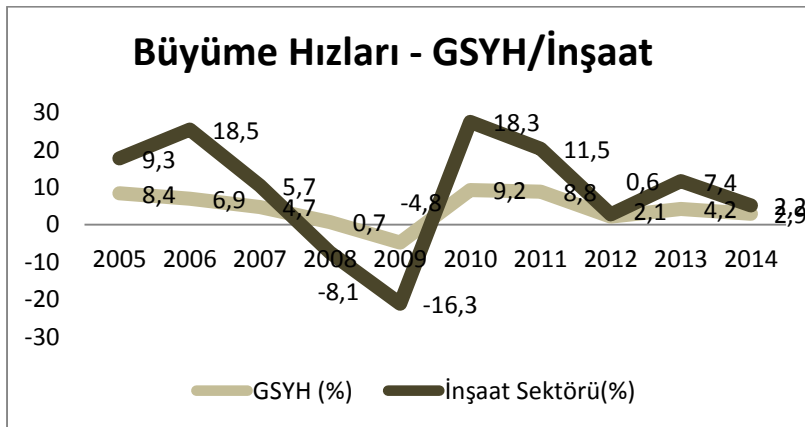
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

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

3. Gayrimenkul Sektörü

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

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

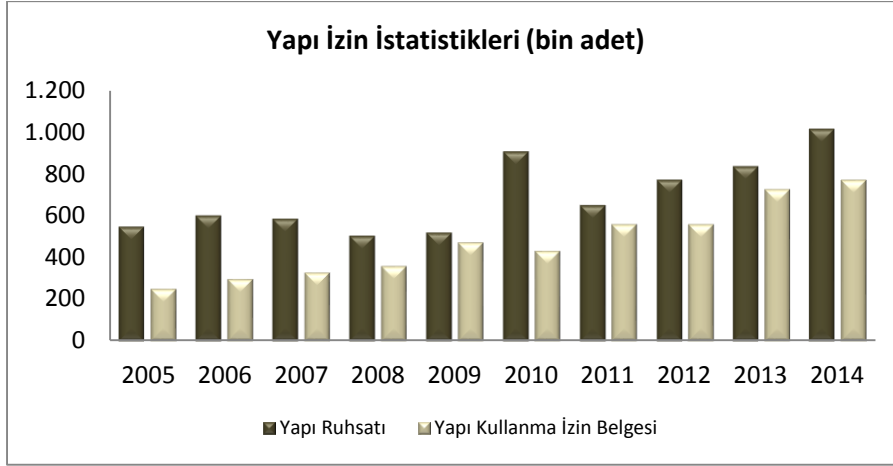


Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü 2014 yılında yavaşlayan ekonomik büyümenin etkilerini hissetmeye başlamıştır. Sektör, senenin ilk çeyreğinde %5,8, ikinci çeyreğinde %3,4, üçüncü çeyreğinde %2,0, son çeyreğinde ise %2,0 küçülme gösterdi ve böylece senenin tamamında %2,2 büyüdü.

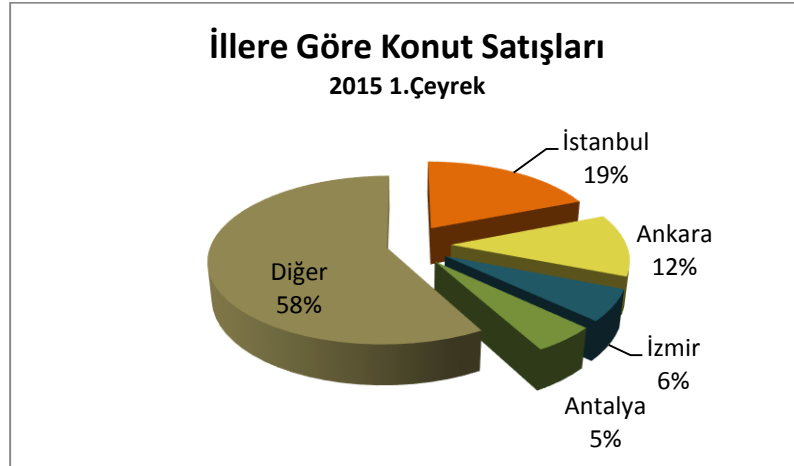
➤ Konut Piyasası

2014 yılında alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları 2013 yılına göre sırasıyla %21 ve %6 artış göstermiştir. Diğer taraftan 2014 yılında Yapı Ruhsatı verilen yüzölçümü %24 ve Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yüzölçümü %9 artış göstermiştir.



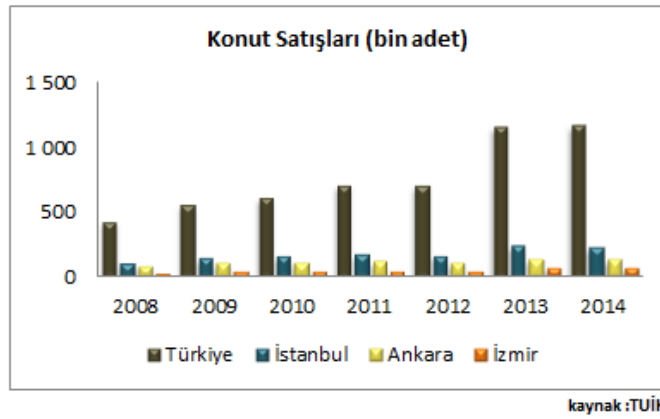
Kaynak : TÜİK

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



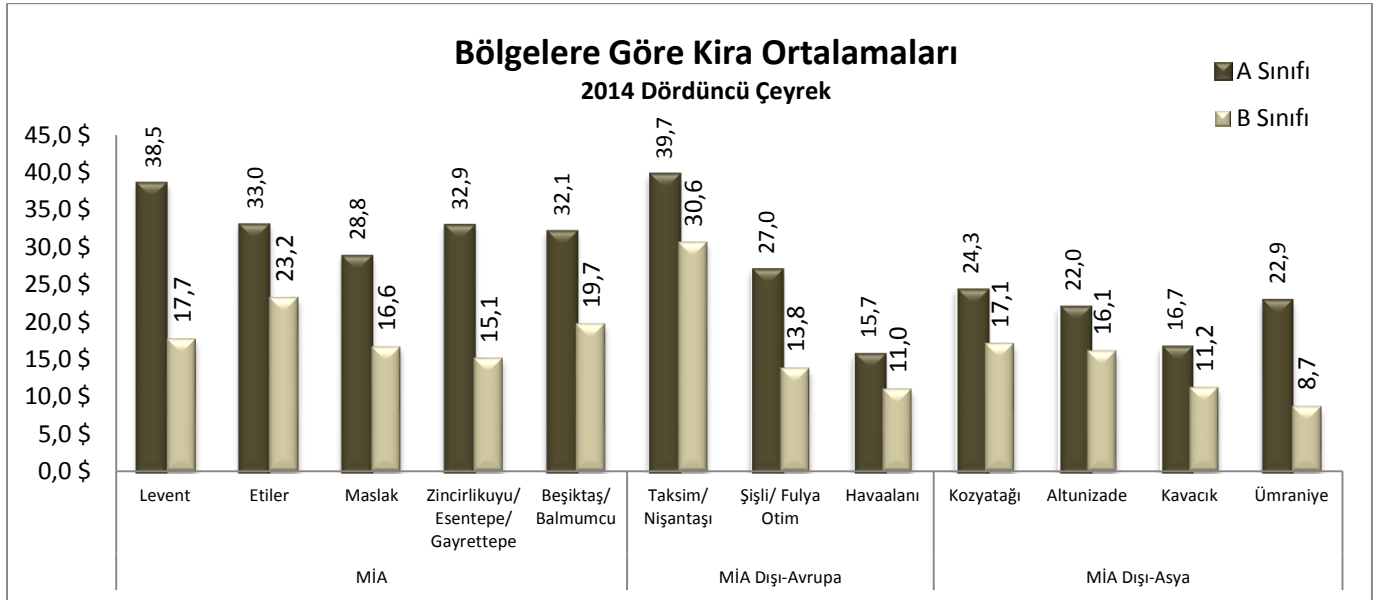
Kaynak : TÜİK

Türkiye’de yeni konut fiyat endeksi 2010 – 2014 yılları arasında yılda ortalama %11,9 oranında artış göstermiş olup, İstanbul söz konusu dönemde %16,4 oranındaki artışla en yüksek artışın yaşandığı il olmuştur. İstanbul’u takiben yeni konut fiyatları 2010 – 2014 yılları arasında ortalama Ankara’da %11,1 ve İzmir’de %11,6 oranında artmıştır.



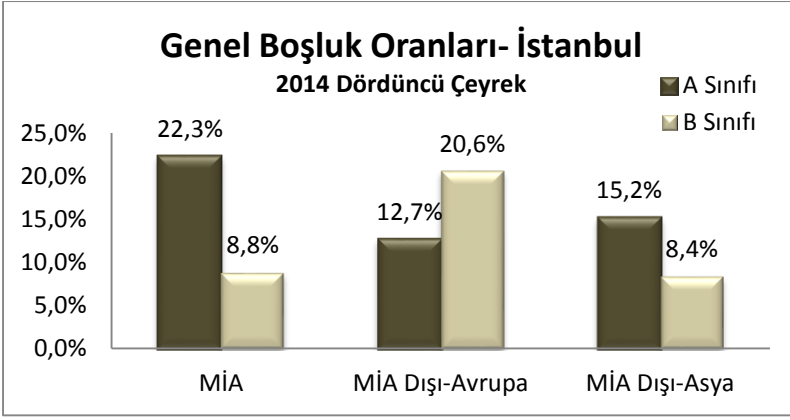
➤ Ofis Piyasası

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



Propin tarafından hazırlanan İstanbul Ofis Piyasası raporu doğrultusunda 2014 yılında Merkezi İş Alanı (MİA)'daki kira ortalaması A Sınıfı ofis binalarında aylık 33,0 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında ise aylık 16,6 \$/m² olarak belirlendiği görülmektedir.

MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalamaları A Sınıfı ofis binalarında aylık 20,3 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında aylık 13,6 \$/m² olarak görülürken; MİA Dışı-Asya'da kira ortalamaları ise A Sınıfı ofis binalarında aylık 22,0 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında aylık 14,4 \$/m² olarak belirlenmiştir.



Kaynak : Propin

Propin tarafından hazırlanan rapora göre İstanbul ofis piyasası 2014 yılındaki genel boşluk oranların A sınıfı ofis binalarında MİA %22,3, MİA Dışı-Avrupa %12,7, MİA Dışı-Asya %15,2 olduğu görülürken; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının MİA %8,8, MİA Dışı-Avrupa %20,6, MİA Dışı-Asya %8,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

➤ Turizm piyasası – Oteller

Karşılaştırmalı gelen turist sayılarına göre dünya turizm sıralamasına göre Türkiye, dünyanın önde gelen destinasyonları arasına girerek 6. Sıraya yükselmiştir. (World Tourism Organisation, UNWTO) Türkiye, 2000 yılında gelen turist sayısı bakımından dünyada 20. sırada yer alırken, 2011 yılında İngiltere'yi geçerek 6. sıraya yükselmiştir. (TÜRSAB, 2012).

Gelen turist sayısı 2005 – 2014 yılları arasında yıllık ortalama %6.4 artışla 35.9 milyona yükselmiştir. (TÜRSAB) Diğer taraftan Türkiye'deki Turizm Yatırım Belgeli tesis sayısı 2013 yılı itibariyle 1.056'ya ulaşmış olup, yatak sayısı 301.862'dir.

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

Sektördeki Yerimiz

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

2014 yılı sonuçları itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 21,7 milyar TL'dir. Özak GYO'nun piyasa değeri aynı dönemde 431,8 milyon TL olarak gerçekleşerek ile 2013

yılsonuna göre %100'e yakın bir artış göstermiştir. Ayrıca ÖZAK GYO, aynı dönemde sözkonusu şirketler arasında konsolide olamayan aktif büyüklüğünde 6. sıradadır. 2014 yılında sektörde yer alan GYO'ların toplam aktif büyüklüğü bir önceki döneme göre %14 oranında artış göstermiş olup, ÖZAK GYO aynı dönemde aktif büyüklüğünü 1,5 milyar TL ile %38 oranında artırmayı başararak sektör ortalamasından daha iyi bir yükseliş kaydetmiştir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

Şirketimizin 31.03.2015 tarihli konsolide aktif büyüklüğü 1.398.140.825 TL'ye ulaşmıştır.

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projelerimiz

34 Portal Plaza, İstanbul

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

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

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	53,0mn TL
Ekspertiz Değeri	194,0mn TL
Kira Getiri Oranı	27%
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	77.291 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo,LC Waikiki, Coats Turkiye, Ozak Tekstil, Intem Triko

İş İstanbul 34, İstanbul

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

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m² arsa üzerine kurulu, 21.778m² 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 %67'dir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	21,5mn TL
Ekspertiz Değeri	89,7mn TL
Kira Getiri Oranı	%21
Doluluk Oranı	%67
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.778 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

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

Antalya Belek İskele Mevkii'nde yer alan Ela Quality Resort, altı katında 650 oda ve 1.500 yatakla hizmet vermektedir. Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir. Türk ve Osmanlı mimarisinin modernize edilerek günümüz ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlendiği bu görkemli yapı, ülke kültürümüzü birbirinden seçkin turistlere yansıtarak önemli bir rol üstlenmektedir.

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

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO & Aktay Otel
Tanım	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.500 oda / 650 oda
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	123,9mn TL
Ekspertiz Değeri	302,1mn TL
Kira Getiri Oranı	22%
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	%65 (12 aylık)
Portföye Girişi	2007
Arsa Alanı	98.712 m ²

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.

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

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

Bulvar 216, İstanbul

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

İstanbul Ataşehir’de bulunan Bulvar 216 projesi, finans merkezinin yeni cazibe merkezi Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasında 5.873 m² alan içerisinde dünya markalarının görünen en prestijli yüzü olacak ofis seçenekleri

sunmaktadır. Aynı alan içerisinde sosyal hayatı zenginleştirecek alışveriş merkezi, restoran, cafe ve aktivite alanlarıyla dikkati çekmektedir.

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	68,9mn TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	171,8mnTL
Kira Getiri Oranı	19%
Doluluk Oranı	87%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	10.650 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	11.250 m ²
Başlıca Kiracılar	P.F.Changs's, Caribou, Harvard Cafe, Carrefour, Vatan Bilgisayar

b. Devam Eden Projelerimiz

ÖZAK Hayat Tepe, İstanbul

ÖZAK GYO'nun ilk konut projesi olan ÖZAK Hayat Tepe'de yer alan konutların hak sahiplerine teslimine Eylül 2014'te başlandı. 31.03.2015 tarihi itibariyle dairelerin %81'i satıldı.

ÖZAK Hayat Tepe ile aynı arazi üzerinde yer alan Hayat Tepe Suites'in ise Aralık 2015'te tamamlanması planlanmaktadır.

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

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

ÖZAK Hayat Tepe'de yer alan 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi Ekim 2014'te alınmıştır. 31.03.2015 tarihi itibariyle 423 adet dairenin teslimi gerçekleştirilmiştir.

Kasım 2014'te başlanan Hayat Tepe Suites'de ise, 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm bulunuyor.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Tanım	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	210,0mn TL
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	78.533 m ²
Satış Oranı (31.03.2015 itibariyle)	%81
Toplam Daire Sayısı	614

c. Gelecek Projelerimiz

Sahilyolu Projesi, İstanbul

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

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%55)
	Ziylan Gayrimenkul (%30)
	Yenigün İnşaat (%15)
Tanım	Karma
Konum	Kazlıçeşme
Proje Başlangıç Tarihi	2015
Proje Bitiş Tarihi	2019
Arsa ve İnşaat Maliyeti	2.768.800.000 TL
Beklenen Gelir	4.240.000.000 TL
Arsa Alanı	111.200 m ²

İzmir Alsancak Projesi, İzmir

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

İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta 75.467 m² arsa alanı üzerinde, 264.136 m² emsale dahil inşaat alanı üzerine kurulması planlanan projede konut, rezidans, ofis, otel ve AVM yer alacaktır. Portföy stratejisinin satış ve kiralama şeklinde oluşturulduğu projenin 1. etabının 2018 yılında, 2. etabının da 2020 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Karayolu ve metro sistemi ile desteklenen kolay yaya/araç ulaşılabilirliğinin bulunduğu ve kesintisiz deniz manzarasının olduğu İzmir Alsancak Projesi, İzmir'in yaşam ve eğlence merkezi Kordon Boyu'na, Cruise Limanı'na, Fuar Alanı'na ve iş merkezlerine yürüme mesafesindedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Karma
Konum	İzmir Şehir Merkezi – Alsancak
Proje Başlangıç Tarihi	2015
Proje Bitiş Tarihi	1. Etap 2018 -2. Etap 2020
Arsa ve İnşaat Maliyeti	1.814.000.000 TL
Beklenen Gelir	2.200.000.000 TL
Arsa Alanı	133.360 m ²

Göktürk Arsası, İstanbul

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

- Konum: İstanbul
- Tanım: Eyüp Göktürk'te Konut Projesi
- Arsa Alanı: 17,403 m²
- Ekspertiz Değeri: 35.9mn TL
- Portföy Stratejisi: Satış
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

Balmumcu Arsası, İstanbul

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

- Konum: İstanbul
- Tanım: Beşiktaş Balmumcu'da Otel ve Rezidans Projesi
- Arsa Alanı: 8.349 m²
- Ekspertiz Değeri*: 79,1mn TL
- Portföy Stratejisi: Satış & Kiralama
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

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

Mahmutbey Arsası, İstanbul

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

- Konum : İstanbul
- Tanım : Bağcılar Mahmutbey'de İş Merkezi Projesi
- Arsa Alanı : 6.682 m²
- Ekspertiz Değeri : 24,8mn TL
- Portföy Stratejisi : Satış & Kiralama
- Mevcut Durum : Geliştirme Aşamasında

Aydın Didim Arsası, Aydın

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

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

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın ili Didim ilçesi, Güllüdam ve Mercimek Mevkii'nde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine 28.04.2014 tarihinde kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Turizm tahsisli 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 ettiği ve sonuç hakkında Aktay Turizm'in ayrıca haberdar edileceği bilgisi verildiği bildirilmiştir.

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

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

Antalya Demre Arsası, Antalya

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

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

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

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

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2015	31.12.2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	424.934	105.371.829
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.077.434.621	1.080.266.851
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	3.666.154	2451684
Diğer varlıklar		263.955.633	268.735.110
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.443.663.192	1.555.007.324
E. Finansal borçlar	Md. 31	363.721.728	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	49.154.578	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	919.058.152	920.157.242
Diğer kaynaklar		111.728.734	155.237.771
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.443.663.192	1.555.007.324

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2015	31.12.2014
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	424.934	105.371.829
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)	103.902.000	103.902.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	307.699.520	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31.03.2015	31.12.2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	21%	19%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	75%	69%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	7%	13%	%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)	7%	7%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	2%	2%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	45%	52%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	0%	7%	%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 Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Genel Kurul Toplantısı

Şirketimizin 2014 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın, 20/05/2015 Çarşamba günü saat 14.00'de İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir / İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

20 MAYIS 2015 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi,
2. Toplantı Başkanlığına Genel Kurul Toplantı Tutanağını imzalama yetkisi verilip verilmeyeceğinin karar bağlanması,
3. 2014 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,
4. 2014 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Dış Denetim Kuruluşu Raporu'nun okunması,
5. 2014 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2014 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri,
7. Yönetim Kurulu'nun 2014 hesap dönemi kar dağıtımına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve onaya sunulması,
8. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini,
9. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti,
10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2015 yılı için Yönetim Kurulunca yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin görüşülmesi ve onaya sunulması,
11. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2014 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
12. Değerleme Raporlarında belirlenen Kira ekspertiz değeri altında bulunan kiralamalar ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
13. 2014 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi,
14. 2014 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2015 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
15. Ticaret ve Gümrük Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izinlere istinaden; Şirket Esas Sözleşmesinin "3, 5, 6, 10, 15, 16, 21, 30, 37, ve 38'inci maddelerin değiştirilmesi" hususunun görüşülüp karara bağlanması,
16. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesinin birinci fıkrası kapsamında ekspertiz değerinden daha yüksek fiyatla gerçekleştirilen işlemler hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
17. 2014 yılında gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri ile ilgili ortaklara bilgi verilmesi,
18. 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 verilmesinin Genel Kurul onayına sunulması ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
19. Dilek, temenniler ve kapanış.

Kar Dağıtım Önerisi

Yönetim Kurulu'muzun 22.04.2015 tarihli kararı ile,

Şirketimizin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76 TL net dönem karlarından mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabılır dönem karınının, Şirket kar dağıtım politikası ve esas sözleşmesi kapsamında, çıkarılmış sermayenin %59,24 oranında, 93.000.000 TL'nin bedelsiz hisse senedi olmak üzere dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adayları

Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kararı değerlendirilerek, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) hükümleri doğrultusunda, 20.05.2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmak üzere Sayın Doç. Dr. Saim KILIÇ ve Sayın Şerif EREN'in "Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayı" olarak belirlenmelerine karar verilmiştir.

Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi

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

Kredi Kullanımı

Şirketimiz 02.04.2015 tarihinde Akbank Güneşli Şubesi'nden 4 yıl vadeli, %11.25 faiz oranlı, 70.000.000 TL tutarında nakit kredi kullanmıştır. Alınan bu düşük maliyetli kaynak ile şirketimizin Yapı Kredi Bankası'na olan 1 Yıl vadeli, %14,40 faiz oranlı toplam 68.747.790 TL (Anapara+Faiz) tutarındaki kredi borcu, normal vade tarihinden 1 yıl erken kapatılmıştır.

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01.01.2015-31.03.2015 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**31 Mart 2015 tarihi itibariyle üç aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolar**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem konsolide finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu..... ..	3
Ara dönem konsolide özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Ara dönem konsolide nakit akış tablosu.....	5
Ara dönem konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6-39

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihli ara dönem
konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem	Geçmiş dönem
		31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		130.324.566	258.830.314
Nakit ve nakit benzerleri	4	37.405.490	148.654.203
Ticari alacaklar		9.860.978	6.416.249
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	1.560.292	1.030.888
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	8.300.686	5.385.361
Diğer alacaklar		11.994.810	756.939
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	11.994.810	756.939
Stoklar	8	50.474.548	69.782.649
Peşin ödenmiş giderler	9	4.058.333	6.155.337
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		648.906	1.423.646
Diğer dönen varlıklar	10	15.881.501	25.641.291
Duran varlıklar		1.267.816.259	1.264.483.239
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Diğer alacaklar		-	276.983
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	-	276.983
Devam eden proje stokları	8	36.515.470	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	679.335.684	679.580.033
Maddi duran varlıklar	12	322.340.829	326.670.627
Maddi olmayan duran varlıklar	13	408.846	482.218
Peşin ödenmiş giderler	9	226.992.076	224.741.851
Ertelenmiş vergi varlığı		2.212.880	564.433
Toplam varlıklar		1.398.140.825	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2015 tarihli ara dönem
konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		343.616.736	407.918.726
Kısa vadeli borçlanmalar	5	9.663.385	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	222.550.507	190.490.376
Ticari borçlar		36.029.805	45.695.124
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	13.684.138	16.734.316
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	22.345.667	28.960.808
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.660.173	1.296.986
Diğer borçlar		49.055.899	53.773.713
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	29.892.702	35.961.204
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	19.163.197	17.812.509
Ertelenmiş gelirler	9	24.015.080	38.031.792
Kısa vadeli karşılıklar		641.739	641.739
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		641.739	641.739
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		148	-
Uzun vadeli yükümlülükler		203.715.168	298.405.893
Uzun vadeli borçlanmalar	5	150.391.608	172.182.713
Ticari borçlar		15.079.928	14.449.202
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	3.699.677	3.706.400
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	11.380.251	10.742.802
Diğer borçlar		26.304.524	48.463.015
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	26.304.524	32.616.757
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	-	15.846.258
Ertelenmiş gelirler	9	11.111.410	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		827.698	663.454
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		827.698	663.454
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	50.817.257
Ozkaynaklar		850.808.921	816.988.934
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		850.406.307	816.248.418
Ödenmiş sermaye	15	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	251.172.413	200.941.472
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		251.571.093	201.256.874
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(398.680)	(315.402)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		9.625.672	8.832.313
Geçmiş yıllar karları		301.968.305	82.501.296
Net dönem (zararı)/karı		(16.073.052)	220.260.368
Kontrol gücü olmayan paylar		402.614	740.516
Toplam kaynaklar		1.398.140.825	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Cari dönem	Geçmiş dönem	
		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	31 Mart 2015	31 Mart 2014
Hasılat		39.987.243	10.894.987
Satışların maliyeti		(34.273.312)	(10.500.099)
Brüt kar		5.713.931	394.888
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(2.190.664)	(4.638.697)
Genel yönetim giderleri (-)		(2.676.011)	(1.404.347)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		8.773.174	12.514.945
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.378.110)	(4.224.240)
Esas faaliyet karı		8.242.320	2.642.549
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		8.242.320	2.642.549
Finansman gelirleri		2.382.783	-
Finansman giderleri (-)		(29.096.348)	(4.673.142)
Vergi öncesi zarar		(18.471.245)	(2.030.593)
Vergi gideri		2.065.769	(728.449)
- Dönem vergi gideri		(64.897)	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		2.130.666	(728.449)
Net dönem zararı		(16.405.476)	(2.759.042)
Dönem zararının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		(16.073.052)	(2.440.597)
Kontrol gücü olmayan paylar		(332.424)	(318.445)
Net dönem zararı		(16.405.476)	(2.759.042)
Pay başına kayıp	16	(0,102)	(0,016)
Diğer kapsamlı gider:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlık değer artış fonu (*)		50.314.219	-
Ertelenmiş vergi etkisi		-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp		(109.575)	
Ertelenmiş vergi etkisi		20.819	
Toplam kapsamlı gelir / gider		33.819.987	(2.759.042)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		34.157.891	(2.440.597)
Kontrol gücü olmayan paylar		(337.904)	(318.445)

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.Özak GYO ile birleşmesinden dolayı vergi muafiyeti kapsamına girmiştir. Birleşme nedeniyle ertelenmiş vergiler ters çevrilmiştir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>									
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	-	4.459.980	121.550.182	(4.234.495)	532.793.984	134.305.936	667.099.920
Transferler	-	-	-	-	2.447.544	(6.767.480)	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	-	470.788	(26.526.290)	-	48.543.635	(124.051.027)	(75.507.392)
<i>Net dönem karı</i>	-	-	-	-	-	-	(2.440.597)	(2.440.597)	(318.445)	(2.759.042)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	(2.440.597)	-	-	-
31 Mart 2014 itibarıyla bakiye	157.000.000	146.712.969	181.904.485	-	7.378.312	87.497.701	(2.440.597)	578.052.870	9.995.419	588.048.289
1 Ocak 2015	157.000.000	146.712.969	201.256.874	(315.402)	8.832.313	82.501.296	220.260.368	816.248.418	740.516	816.988.934
Transferler	-	-	-	-	793.359	219.467.009	(220.260.368)	-	-	-
<i>Net dönem karı</i>	-	-	-	-	-	-	(16.073.052)	(16.073.052)	(332.424)	(16.405.476)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	50.314.219	(83.278)	-	-	-	50.230.941	(5.478)	50.225.463
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	50.314.219	(83.278)	-	-	(16.073.052)	34.157.889	(337.902)	33.819.987
31 Mart 2015 itibarıyla bakiye	157.000.000	146.712.969	251.571.093	(398.680)	9.625.672	301.968.305	(16.073.052)	850.406.307	402.614	850.808.921

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait konsolide nakit akış tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Mart 2015	31 Mart 2014
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		(16.405.476)	(2.759.042)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	5.408.798	2.742.421
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		79.575	120.829
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		9.317.916	3.026.616
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		618.392	4.708.892
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		(2.065.769)	728.449
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		27.642	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(3.018.922)	8.568.165
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		15.193.600	(31.473.457)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.444.729)	(6.449.071)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.306.443	(3.140.722)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(9.034.593)	1.288.015
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(41.273.430)	28.899.955
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(40.271.631)	(2.307.115)
Ödenen faiz		-	(4.177.316)
Alınan faiz		939.627	683.534
Vergi ödemeleri/ iadeleri		709.843	(689.419)
		1.649.470	(4.183.201)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(31.268.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(1.033.270)	(2.363.068)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları		(1.033.270)	(33.631.943)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		73.082.867	124.176.790
Ödenen faiz		(5.615.939)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(139.060.210)	(17.561.958)
Ödenen temettüer		-	(785.197)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit girişleri		(71.593.282)	105.829.635
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ /AZALIŞ		(111.248.713)	65.707.376
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4 148.654.203	125.205.400
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4 37.405.490	190.912.776

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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 ünvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 – 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak isimlendirilecektir) personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Özak GYO'nun personel sayısı 34 (31 Aralık 2014: 32), , Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 564 (31 Aralık 2014: 479), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nda ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: bulunmamaktadır).

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

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 Urfi Akbalık'tır.

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*) (Aktay Turizm)	Otelcilik	İstanbul	-	100
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**) (Aktay Otel)	Otelcilik	İstanbul	95	95
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (Arstate)	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	100	100

(*) Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm)'in 01/07/2014 tarihli kararları ile Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin alınmak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ön izin amacıyla başvurulmuş olup; Bakanlığın 09/09/2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ön izin alınmıştır.

Bakanlıktan alınan izinin ardından Şirketin 17/10/2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirketin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine ve birleşmenin 30.06.2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilerek, 21/10/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirketin 30/09/2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15/01/2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30/09/2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 16/01/2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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)

SPK 13/03/2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirketin, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşme işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine ilişkin talebin olumlu karşılanmasına karar vermiştir.

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23/03/2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27/03/2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27/03/2015, 03/04/2015 ve 10/04/2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

Müşterek faaliyetler:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

		Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)		
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55	55

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mayıs 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

Finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde 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 hazırlanmaktadır. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklık ve müşterek faaliyetlerinin 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Arstate	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu/İstanbul	100
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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)

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:

- 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.

Konsolide 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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 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.

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 Mart 2015 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

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

2.5 TMS/TFRS'deki Değişiklikler

1 Ocak - 31 Mart 2015 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("UFRYS") yorumları dışında, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

- TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilir tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir 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.

Şüpheli Alacak Karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 213.292.171 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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 bölümlerini 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 hazırlanan rakamlarla incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un tüm faaliyetlerinin Türkiye'de olmasından ötürü coğrafi bölümü bulunmamaktadır.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	40.114.704	5.523.053	(5.650.514)	39.987.243
Satışların maliyeti (-)	(25.170.824)	(14.772.738)	5.670.250	(34.273.312)
Brüt (zarar) / kar	14.943.880	(9.249.685)	19.736	5.713.931
Genel yönetim giderleri (-)	(2.424.674)	1.838.667	(2.090.004)	(2.676.011)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(897.626)	(1.293.038)	-	(2.190.664)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.368.533	3.224.678	(2.820.037)	8.773.174
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(516.927)	(861.183)	-	(1.378.110)
Esas faaliyet (zarar)/karı	19.473.186	(6.340.561)	(4.890.305)	8.242.320
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	19.473.186	(6.340.561)	(4.890.305)	8.242.320
Finansman gelirleri	3.033.396	749.413	(1.400.026)	2.382.783
Finansman giderleri	(26.543.661)	(2.705.780)	153.093	(29.096.348)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	(4.037.077)	(8.296.928)	(6.137.240)	(18.471.245)
Vergi Geliri / (Gideri)				
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	(64.897)	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	1.648.447	482.219	2.130.666
Dönem zararı	(4.101.974)	(6.648.481)	(5.655.021)	(16.405.476)
31 Mart 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	5.226.381	14.560.730	(8.892.124)	10.894.987
Satışların maliyeti (-)	(662.821)	(17.646.327)	7.809.049	(10.500.099)
Brüt kar	4.563.560	(3.085.597)	(1.083.075)	394.888
Genel yönetim giderleri (-)	(80.354)	(700.676)	(623.317)	(1.404.347)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(91.418)	(1.854.327)	(2.692.952)	(4.638.697)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22.508.303	181.104	(10.174.462)	12.514.945
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(24.772)	(4.199.468)	(4.224.240)
Esas faaliyet (zarar)/karı	26.900.091	(5.484.268)	(18.773.274)	2.642.549
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	26.900.091	(5.484.268)	(18.773.274)	2.642.549
Finansman giderleri (-)	4.320.590	2.571.197	(11.564.929)	(4.673.142)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	31.220.681	(2.913.071)	(30.338.203)	(2.030.593)
Vergi Geliri / (Gideri)				
Dönem vergi geliri/(gideri)	-	-	(728.449)	(728.449)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	(728.449)	(728.449)
Dönem (zararı)/karı	31.220.681	(2.913.071)	(31.066.652)	(2.759.042)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

				31 Mart 2015
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	132.385.284	31.908.202	(33.968.920)	130.324.566
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.525.970.729	18.170.966	(276.325.436)	1.267.816.259
Toplam varlıklar	1.658.356.013	50.079.168	(310.294.356)	1.398.140.825

				31 Mart 2015
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	347.932.172	30.441.413	(34.756.849)	343.616.736
Uzun vadeli yükümlülükler	186.555.456	17.154.228	5.484	203.715.168
Özkaynaklar	1.123.868.386	2.483.527	(275.542.992)	850.808.921
Toplam kaynaklar	1.658.356.014	50.079.168	(310.294.357)	1.398.140.825

				31 Aralık 2014
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	594.441.596	32.338.943	(367.950.225)	258.830.314
Cari olmayan / Duran varlıklar	784.454.274	116.475.459	363.553.506	1.264.483.239
Toplam varlıklar	1.378.895.870	148.814.402	(4.396.719)	1.523.313.553

				31 Aralık 2014
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	497.748.292	40.203.852	(130.033.418)	407.918.726
Uzun vadeli yükümlülükler	203.081.240	2.709.169	92.615.484	298.405.893
Özkaynaklar	678.066.338	105.901.381	33.021.215	816.988.934
Toplam kaynaklar	1.378.895.870	148.814.402	(4.396.719)	1.523.313.553

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kasa	62.171	64.402
Bankadaki nakit	37.343.319	148.589.801
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	27.606.665	119.339.458
Vadesiz mevduatlar	9.736.654	29.250.343
	37.405.490	148.654.203

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2015
Türk Lirası	10,85	25.406.665
ABD Doları	2,10	2.200.000
		27.606.665

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

5. Finansal borçlar

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	9.663.385	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	222.550.507	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	150.391.608	172.182.713
	382.605.500	440.662.085

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

Finansal borçlar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	382.605.500	440.357.396
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	304.689
	382.605.500	440.662.085

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Finansal borçlar (devamı)

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	232.213.892	268.174.683
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	90.679.828	129.538.666
2-5 yıl içerisinde ödenecek	59.711.780	42.644.047
	382.605.500	440.357.396

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	31 Mart 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,84-%15,35	148.606.962	87.420.295
ABD Doları	%2,04-%6,49	68.827.995	-
Avro	%3,46-%4,19	14.778.935	62.971.313
		232.213.892	150.391.608

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22 - %15,06	127.243.742	139.620.069
ABD Doları	%4,06 - %6,49	131.125.977	-
Avro	%4,19	9.804.964	32.562.644
		268.174.683	172.182.713

31 Mart 2015 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: bulunmamaktadır).

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	9.418.816	7.507.802
Alacak senetleri	384.217	915.867
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.502.347)	(3.038.308)
	8.300.686	5.385.361

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2014: 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 100 gündür.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	3.038.308	926.567
Konusu kalmayan karşılık	(2.138.035)	
Dönem gideri	602.074	170.409
Kapanış bakiyesi	1.502.347	1.096.976

b) Ticari Borçlar:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	15.861.557	16.050.708
Gider tahakkukları(*)	6.249.762	12.534.916
Borç senetleri	534.170	500.222
Borç reeskontu (-)	(299.822)	(125.038)
	22.345.667	28.960.808

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

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

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar(*)	15.277.146	15.277.146
Borç reeskontu (-)	(3.896.895)	(4.534.344)
	11.380.251	10.742.802

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
KDV Alacakları	10.014.597	-
Bloke mevduat	-	388.207
Verilen depozito ve teminatlar	22.006	33.752
Diğer	1.958.207	334.980
	11.994.810	756.939

Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Verilen depozito ve teminatlar	-	276.983
	-	276.983

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar(*)	1.039.257	1.161.287
Ödenecek vergiler	277.460	709.697
Diğer(**)	17.846.480	15.941.525
	19.163.197	17.812.509

- (*) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.
(**) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 17.846.480 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Uzun vadeli diğer borçlar:

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 15.846.257 TL tutarındaki uzun vadeli diğer borçlar Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan kaynaklıdır. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli borç bakiyesi bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Stoklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	48.622.987	68.001.714
Devam eden proje stokları	26.260	-
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.825.301	1.780.935
Kısa vadeli stoklar	50.474.548	69.782.649
Devam eden proje stokları (**)	36.515.470	32.156.620
	36.515.470	32.156.620

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

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla stoklarda kalan aktifleştirilmiş finansman gideri tutarı 4.152.327 TL'dir.

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Taşeronlara verilen avanslar	2.469.346	3.832.354
Verilen sipariş avansları	1.056.488	1.468.966
Gelecek aylara ait giderler	532.499	854.017
	4.058.333	6.155.337
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Proje avansı (*)	226.991.006	224.180.033
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	363.865
Gelecek yıllara ait giderler(**)	1.070	197.953
	226.992.076	224.741.851

(*) 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli 94.737.808 TL'dir. Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m2 arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün -Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.442.225 TL'dir.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	17.896.787	31.668.487
Gelecek aylara ait gelirler (**)	6.118.293	6.363.305
	24.015.080	38.031.792

- (*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Bayrampaşa konut projesine istinaden aldığı avanslar ile Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den almış olduğu kira avansının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.
- (**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	11.111.410	11.830.252
	11.111.410	11.830.252

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

10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	15.736.545	25.561.453
Diğer KDV	61.961	53.460
İş avansları	72.642	18.578
Diğer	10.353	7.800
	15.881.501	25.641.291

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033
Alımlar	-	-	-
Transfer	-	(244.349)	(244.349)
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	224.062.502	455.273.182	679.335.684

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	247.358.494	209.899.772	457.258.266
Alımlar	-	-	-
Bağlı ortaklık alımı	-	-	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	247.358.494	209.899.772	457.258.266

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

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	194.001.038	194.001.038
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	89.712.000	89.712.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.013.903	84.220.503
Balmumcu Arsa (*)	Emsal Karşılaştırma	2	79.102.999	79.102.999
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	24.799.000	24.799.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	35.940.000	35.940.000
Ataşehir Bina(**)	Gelir İndirgeme	3	171.766.744	171.804.493
			679.335.684	679.580.033

(*) 31 Aralık 2014 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihli 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 tashihli" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.

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

Grup, 8.180.893 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Mart 2014: 5.631.213 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.574.903 TL'dir (31 Mart 2014: 662.821 TL).

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir teminat/rehin/ipotek bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	340.201.303	9.391.021	1.122.660	29.525.047	3.106.378	383.551.373
Alımlar	-	-	141.353	99.312	778.100	3.061	1.021.826
Çıkışlar	-	-	(129.701)	-	(2.552.278)	-	(2.681.979)
31 Mart 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	340.201.303	9.402.673	1.221.972	27.750.869	3.109.439	381.891.220
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
Dönem gideri	(2.674)	(3.988.433)	(161.480)	(74.551)	(1.124.484)	-	(5.351.622)
Çıkışlar	-	-	129.701	-	2.552.278	-	2.681.979
31 Mart 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(19.270)	(34.904.041)	(5.156.628)	(690.870)	(18.779.582)	-	(59.550.391)
31 Mart 2015 itibarıyla net defter değeri	185.694	305.297.262	4.246.045	531.102	8.971.287	3.109.439	322.340.829

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	321.412.339	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	357.143.896
Alımlar	-	-	12.562	-	106.618	174.756	293.936
Yeniden değerlendirme değer artışı	-	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	321.412.339	7.774.378	1.004.238	26.638.844	403.069	357.437.832
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(5.901)	(23.701.696)	(4.556.997)	(633.687)	(17.725.223)	-	(46.623.504)
Dönem gideri	(2.674)	(1.752.171)	(136.562)	(35.085)	(661.439)	-	(2.587.931)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(8.575)	(25.453.867)	(4.693.559)	(668.772)	(18.386.662)	-	(49.211.435)
31 Mart 2014 itibarıyla net defter değeri	196.389	295.958.472	3.080.819	335.466	8.252.182	403.069	308.226.397

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	35-50 yıl
Tesis, makine ve cihazlar	9-14 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	8-10 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Maliyet	99.462.754	73.228.702
Birikmiş amortisman	(18.661.467)	(11.939.388)
Net defter değeri	80.801.287	61.289.314

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Alımlar	7.020	4.424	11.444
Transfer	-	-	-
Çıkışlar	-	(27.640)	(27.640)
31 Mart 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	576.006	197.531	773.537
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
Dönem gideri	(52.026)	(5.150)	(57.176)
Çıkışlar	-	-	-
31 Mart 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(187.383)	(177.308)	(364.691)
31 Mart 2015 itibarıyla net defter değeri	388.623	20.223	408.846
	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	9.966.457	175.521	10.141.978
Alımlar	39.484	45.226	84.710
Transfer(*)	(9.436.955)	-	(9.436.955)
31 Mart 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(122.185)	(157.502)	(279.687)
Dönem gideri	(13.172)	(14.656)	(27.828)
31 Mart 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
31 Mart 2014 itibarıyla net defter değeri	433.629	48.589	482.218

(*) Eyüp arsasının alımına ilişkin Milli Emlak ile yapılan satış sözleşmesine istinaden ödenen 8.266.544 TL tutarındaki muvafakat bedeli, ilgili arsanın alımının tamamlanmasına istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Ayrıca 1.170.411 TL tutarında proje stoklarına transfer bulunmaktadır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	138.480.153	248.762.627
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	138.480.153	248.762.627

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

	31 Mart 2015			31 Aralık 2014		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	14.576.267	5.400.000	138.480.153	32.851.267	7.200.000	248.762.627
	14.576.267	5.400.000	138.480.153	32.851.267	7.200.000	248.762.627

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

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

	%	31 Mart 2015	%	31 Aralık 2014
Ahmet Akbalık	47,70	74.882.185	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	41.183.109	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım (*)	25,00	39.250.000	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	1.684.706	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100	157.000.000	100	157.000.000

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

	%	31 Mart 2015	%	31 Aralık 2014
Özak Tekstil (*)	6,77	10.625.198	6,77	10.625.198
Ahmet Akbalık	5,66	8.879.473	5,66	8.879.473
Ürfi Akbalık	4,90	7.694.665	4,90	7.694.665
Diğer	7,67	12.050.664	7,67	12.050.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	39.250.000	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş Sermaye:

Şirket'in 31 Mart 2015 yılındaki sermayesi 157 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2014: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibarı değeri hisse başına 1 TL'dir (2014: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.000.000 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.

Paylara ilişkin primler:

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı:

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

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

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

Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	251.571.093	251.571.093
- vergi etkisi	-	(50.314.219)
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(419.499)	(394.253)
- vergi etkisi	20.819	78.851
	251.172.413	200.941.472

16. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 31 Mart 2015	1 Ocak – 31 Mart 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	(16.073.052)	(2.440.597)
Pay başına kazanç	(0,102)	(0,016)
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,102)	(0,016)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle gayrimenkul kiralama işlemlerinden ve turizm otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle hizmet alımlarından doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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 bakiyeler	31 Mart 2015							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	3.767.796	7.407.271	3.699.677	6.768.940
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
G79	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Özak Tekstil (*)	1.329.181	-	-	-	83.061	16.110.638	-	19.535.584
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	89.142	-	-	-	8.580.066	6.374.793	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	109.823	-	-	-	962.693	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13.922	-	-	-	290.522	-	-	-
Diğer	8.395	-	-	-	-	-	-	-
	1.560.292	-	-	-	13.684.138	29.892.702	3.699.677	26.304.524

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 28.364.142 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir. Bilanço tarihi itibarıyla 15.211.213 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %11 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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 bakiyeler	31 Aralık 2014							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	
Ortaklar								
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.400	6.638.540
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Tekstil (*)	837.094	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	25.978.217
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	44.445	-	-	-	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	107.814	-	-	-	843.598	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.050	-	-	-	481.456	-	-	-
Diğer	38.485	-	-	-	-	-	-	-
	1.030.888	-	-	-	16.734.316	35.961.204	3.706.400	32.616.757

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 48.454.721 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %8,89'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 6.833.868 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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 – 31 Mart 2015					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Tekstil	3.707	1.121.117	939.156	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.717.359	241.617	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	180.322	9.113	100	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	871.237	788.756	-	-	-	-
Diğer	704.889	12.512	-	-	-	-
	4.477.514	2.173.115	939.256	-	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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 – 31 Mart 2014					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ortaklar (*)	-	-	-	-	-	15.167.655
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Tekstil	4.297	43.986	1.037.429	997.375	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	9.673.999	1.483	-	35.296	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	537.721	1.244	-	29.613	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	97	-	2.309	-	-
Diğer	554.778	767	-	18.254	-	-
	10.770.795	47.577	1.037.429	1.082.847	-	15.167.655

(*) Ortaklar Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tan Aktay Turizm hisselerinin alımına ilişkin tutardır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç 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:

Yıl içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2015	1 Ocak – 31 Mart 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	377.233	503.568
	377.233	503.568

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

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

31 Mart 2015				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	25.600.534	8.228	8.130.689	1.535.215
2. Parasal Finansal Varlıklar	6.310.896	3.532	2.332.454	74.216
3. Diğer	630.986	-	15.758	208.363
4. Dönen varlıklar	32.542.416	11.760	10.478.901	1.817.794
5. Toplam varlıklar	32.542.416	11.760	10.478.901	1.817.794
6. Ticari borçlar	24.721.502	-	9.452.991	16.710
7. Finansal yükümlülükler	88.226.649	-	26.696.902	6.550.000
8. Kısa vadeli yükümlülükler	112.948.151	-	36.149.893	6.566.710
9. Finansal yükümlülükler	61.853.654	-	23.696.902	-
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	32.919.621	128.017	4.762.450	7.237.513
11. Uzun vadeli yükümlülükler	94.773.275	128.017	28.459.352	7.237.513
12. Toplam yükümlülükler	207.721.426	128.017	64.609.245	13.804.223
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(175.179.010)	(116.257)	(54.130.344)	(11.986.429)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2014				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
14. Ticari alacak	11.071.577	2.108	3.596.965	965.361
15. Parasal Finansal Varlıklar	81.310.095	13.981	16.731.634	15.057.012
16. Diğer	129.109	-	55.677	-
17. Dönen varlıklar	92.510.781	16.089	20.384.276	16.022.373
18. Toplam varlıklar	92.510.781	16.089	20.384.276	16.022.373
19. Ticari borçlar	16.288.998	-	7.013.285	9.179
20. Finansal yükümlülükler	140.930.939	-	56.546.629	3.476.074
21. Kısa vadeli yükümlülükler	157.219.937	-	63.559.914	3.485.253
22. Finansal yükümlülükler	32.562.646	-	-	11.544.172
23. Parasal olan diğer yükümlülükler	23.418.177	100	8.928.740	961.932
24. Uzun vadeli yükümlülükler	55.980.823	100	8.928.740	12.506.104
25. Toplam yükümlülükler	213.200.760	100	72.488.654	15.991.357
26. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(120.689.979)	15.989	(52.104.378)	31.016

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Mart 2015	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(14.129.102)	14.129.102
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(14.129.102)	14.129.102
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.393.238)	3.393.238
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(3.393.238)	3.393.238
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	4.439	(4.439)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	4.439	(4.439)
Toplam (3+6+9)	(17.517.901)	17.517.901

Kur riski yönetimi

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	424.934	105.371.829
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.077.434.621	1.080.266.851
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	3.666.154	2.451.684
Diğer varlıklar		263.955.633	268.735.110
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.443.663.192	1.555.007.324
E. Finansal borçlar	Md. 31	363.721.728	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	49.154.578	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	919.058.152	920.157.242
Diğer kaynaklar		111.728.734	155.237.771
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.443.663.192	1.555.007.324

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	424.934	105.371.829
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)	103.902.000	103.902.000
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	307.699.520	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 21	% 19	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 75	% 69	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 7	% 13	%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)	% 7	% 7	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	% 2	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 45	% 52	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0	% 7	%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.