



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2015-30.06.2015

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

19 Ağustos 2015

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 19 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Metin Çanoğulları, SMMM
Sorumlu Denetçi

19 Ağustos 2015
İstanbul, Türkiye

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	2
a. Raporun Dönemi	2
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz.....	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler	5
h. Kar Dağıtım Politikası.....	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları.....	6
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....	7
a. Öne Çıkan Gelişmeler	7
b. Birleşme.....	10
c. Genel Kurul	10
d. Esas Sözleşme Değişiklikleri	12
e. Risklere İlişkin Değerlendirmeler	20
f. Hisse Performansı	22
g. Değerleme Raporları Özeti.....	23
3. Gayrimenkul Sektörü	25
4. Projelerimiz.....	30
a. Tamamlanan Projelerimiz	30
b. Devam Eden Projelerimiz.....	33
c. Gelecek Projelerimiz	34
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	37
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	39
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	39

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2015-30.06.2015 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	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,45
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir - İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

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

d. İlkelerimiz

"Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

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

Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

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

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

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

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

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

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

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

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

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

Pay Alım / Satım İşlemleri :

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

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

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

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 250.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.592.356 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 248.407.643 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

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

f. Yönetim Kurulu

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 20/05/2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

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

g. Komiteler

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

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

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

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

➤ Denetimden Sorumlu Komite

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

➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

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

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

h. Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

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

Ortaklıklar sadece;

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

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.06.2015 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-ZİYYLAN Adi Ortaklığı	Kazlıçeşme. Sahilyolu Projesi	300.000.000 TL	165.000.000 TL	55	İş Ortaklığı

Birleşme

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

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

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

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

ÖZAK GYO Türkiye'nin En Büyük 57. Şirketi

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

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

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

Bedelsiz Sermaye Artırımı

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

-6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18'inci maddesi ile Esas Sözleşme'nin 8'nci maddesinde yer alan hükümlere göre, genel kurulda alınan kararla sermayeye eklenmesi için ayrılan 93.000.000.-TL'nin kullanılarak Şirketin çıkarılmış sermayesinin 300.000.00.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 157.000.00.-TL'den 250.000.000.-TL'ye çıkarılmasına,

-Artırılan 93.000.000.-TL için ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesine,

-Konuyla ilgili işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunulmasına,

-Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görüş verildiğinde kararın tescil ve ilanına,

-Kararın tescilini takiben sermayenin artırılması nedeniyle oluşan hisselerin mevcut pay sahiplerine Şirketimiz sermayesine iştirakleri nispetinde kayden dağıtılmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

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

Dönem sonrası sermaye artırımını tamamlanmış olup, bedelsiz payların pay sahiplerine dağıtımını tamamlanmış ve sermaye artırımını tescil edilmiştir.

Aydın, Didim Kesin Tahsis İşlemleri

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

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

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

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

Antalya, Demre Kesin Tahsis İşlemleri

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

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

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

Değerleme ve Denetim Şirketi Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'inin 35. Maddesi gereğince; 2015 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için 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.

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

Kredi Kullanımı

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

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

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

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

Kiralamalara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul	Kira Ekspertiz Tarihi	Değerleme Raporu Sonucuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	01.01.2015- 30.06.2015 Gerçekleşen Kira Geliri	Doluluk Oranı %
34 Portall Plaza	30.06.2015	13.912.428 TL	6.748.073 TL	100%
İş İstanbul 34 Plaza	30.06.2015	6.728.400 TL	2.270.153 TL	85%
Metro Gross Market Bulvar 216	31.12.2014	5.112.000 TL	2.594.160 TL	100%
	31.12.2014	11.961.600 TL	4.968.409 TL	91%

Şirketimiz 23.03.2015 tarihi itibarıyla Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. ile birleşmiştir. Birleşme sonucu olarak daha önce Aktay Turizm A.Ş.'nin aktifinde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in artık Şirketimiz portföyünde yer alacak olması sebebiyle; yönetim kurulunun 24.03.2015 tarihli toplantısında Aktay Turizm A.Ş. ile işletmecisi şirket Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. arasındaki mevcut kira sözleşmesindeki şartların (yıllık 8 milyon USD sabit kira + %5 ciro payı) devam ettirilerek, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kira faturalarının 24 Mart 2015 tarihinden itibaren Şirketimiz tarafından tanzim edilmesine karar verilmiştir. Yenilenen kira sözleşmesi kapsamında 2015 yılının ilk yarısında Ela Quality Resort Hotel'den elde edilen gelir 11.349.458 TL olarak gerçekleşmiştir.

b. Birleşme

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., bünyesinde Antalya Belek'te Ela Quality Resort Otel, Antalya-Demre ve Aydın-Didim turizm yatırım tahsisleri bulunan, grubumuzun turizm yatırım şirkettir. Yönetim Kurulumuzun 01.07.2014 tarihli kararı ile Şirketimiz ile bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin, şirketimiz çatısı altında birleştirilmesi için çalışmalarına 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. Genel Kurul

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

Genel kurul toplantısında özetle aşağıdaki konular karara bağlanmıştır:

Kar Dağıtımı : Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76 TL net dönem

karlarından mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabılır dönem karından, Şirket kar dağıtım politikası ve esas sözleşmesi kapsamında, kar dağıtım tablosuna uygun şekilde, çıkarılmış sermayenin %59,24 oranında, 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına, bu işlemlerin sürecinin ve zamanının Yönetim Kurulu tarafından belirlenmesine, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınmasına, oybirliğiyle karar verilmiştir.

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

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

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

Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi : 2015 yılı hesap dönemindeki finansal tablolarının uluslararası muhasebe standartları yönünden denetlenmesi ve T.T.K. ve sermaye piyasası kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SMM A.Ş.' nin (a member firm of Ernst& Young Global Limited) seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

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

Diğer kararlar ;

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

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

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

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

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

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

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

d. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Esas sözleşme tadili amacıyla 28/05/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu tebliğde değişiklik yapan, III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümlerine uyum sağlamak amacıyla yapılan esas sözleşme değişikliğine Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından izin verilmiş olup; tadil metni 2014 yılı faaliyetlerine ilişkin 20.05.2015 tarihli Olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır. Esas sözleşme tadilleri 27.05.2015 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Dönem içinde tescil edilen esas sözleşme değişiklikleri aşağıda yer almaktadır.

Eski Metin	Yeni Metin
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.</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</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>

İlgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirah hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Yatırım amacı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerinde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirah hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerinde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim **kurulu üyeleri** ve **denetçilere**, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

	<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>SERMAYE VE PAYLAR Madde 8: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 300.000.000 (Üçyüzmilyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 300.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulu tarafından sermaye artırım kararı alınabilmesi için; daha önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilen tavan ya da karar verilecek yeni kayıtlı sermaye tavanı tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.</p> <p>Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1.-TL itibari değerinde 157.000.000 adet paya bölünmüş 157.000.000.-TL (Yüzelliyedimilyon) olup sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilerek ödenmiştir. Çıkarılmış sermayenin 39.751.854,04 TL'lik kısmı nakit olarak, 36.169.165,96 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak, 6.131.680,00 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlık Değer Artışlarından, 59.430.800,00 TL'lik kısmı ortak alacaklarından ve 15.516.500,00 TL'lik kısmı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmıştır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000.- TL (Birmilyon)'den; B grubu hamiline yazılı 156.000.000 adet pay karşılığı 156.000.000.-(Yüzellialtmilyon)'den oluşmaktadır.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2013-2017 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.</p>	<p>SERMAYE VE PAYLAR Madde 8: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 300.000.000 (Üçyüzmilyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 300.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulu tarafından sermaye artırım kararı alınabilmesi için; daha önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilen tavan ya da karar verilecek yeni kayıtlı sermaye tavanı tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.</p> <p>Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1.-TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüş 250.000.000.-TL (İkiyüzellimilyon) olup sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilerek ödenmiştir. Çıkarılmış sermayenin 39.751.854,04 TL'lik kısmı nakit olarak, 36.169.165,96 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak, 6.131.680,00 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlık Değer Artışlarından, 59.430.800,00 TL'lik kısmı ortak alacaklarından, 15.516.500,00 TL'lik kısmı hisse senedi ihraç primlerinden ve 93.000.000,00 TL'lik kısmı 2014 yılı kar payından karşılanmıştır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.592.356,69 adet pay karşılığı 1.592.356,69.-TL (BirmilyonbeşyüzdoksanikibinüçyüzellialtıTürkLirasıAltmış dokuzKuruş) 'den; B grubu hamiline yazılı 248.407.643,31 adet pay karşılığı 248.407.643,31.-TL (İkiyüzkırksekmilyon dördüyüzedibinaltıyüzkırkçTürkLirasıOtuzbirKuruş) 'den oluşmaktadır.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2013-2017 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay</p>

<p>Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.</p> <p>Sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde, çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.</p> <p>Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullandığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> <p>Aynı Sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.</p> <p>A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.</p> <p>Yönetim kuruluna (2) taneden az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.</p>	<p>alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.</p> <p>Sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde, çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.</p> <p>Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullandığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> <p>Aynı Sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.</p> <p>A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.</p> <p>Yönetim kuruluna (2) taneden az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.</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.</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</p>

<p>Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</p> <p>Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.</p> <p>Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.</p> <p>Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.</p> <p>Yönetim kurulu en az 4 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.</p> <p>Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p>	<p>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> <p>Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p>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.</p> <p>Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.</p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p> <p>Yönetim Kurulu üyelerinden biri müzakere isteğinde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararlarını, içlerinden birinin belirli bir hususa dair yaptığı teklife 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</p>
---	--

	dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.
<p>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.</p> <p>A- Taraflar</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, Ortaklığın iştirakleri, Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler <p>B- Özellik arz eden kararlar</p> <ol style="list-style-type: none"> Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar, Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar, Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar, Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar, Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar, Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar, Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar. <p>Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri</p>	<p>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.</p> <p>A- Taraflar</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler, Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler, Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirketler, Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhitler, Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları, Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları. <p>B- Özellik arz eden kararlar</p> <ol style="list-style-type: none"> Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar, Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlamasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar, Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar, Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar, Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar, Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar, Ş) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar, Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar, Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

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

Şirket'te imtiyaz öngörülmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi veya borsa kotundan çıkması işlemleri genel kurul onayı olmaksızın icra edilemez. Şu kadar ki bu tür işlemler bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı olmaksızın genel kurul onayına sunulamaz. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onaylaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul onayına sunulur. Bu tür işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, genel kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Bu maddede belirtilen yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz ve karar, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

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.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Madde 21:

Yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere İştirak Edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır.

Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisislerinin menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Madde 21:

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

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

<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 yasağına ilişkin Türk Ticaret Kanunu'nun 334 ve 335'inci maddeleri hükümleri saklıdır.</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: Şirket'in yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin zorunlu hükümlerine uyulur. Uygulaması zorunluluk arz etmeyen ilkelere uyulmaması halinde, bu durum gerekçesiyle birlikte kamuya açıklanır.</p>	<p>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ Madde 38: Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.</p> <p>Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.</p>

e. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

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

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

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

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 etkilenen 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 getirememeye ihtimalidir. Ortaklık nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

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

Kredi Riski :

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

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

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

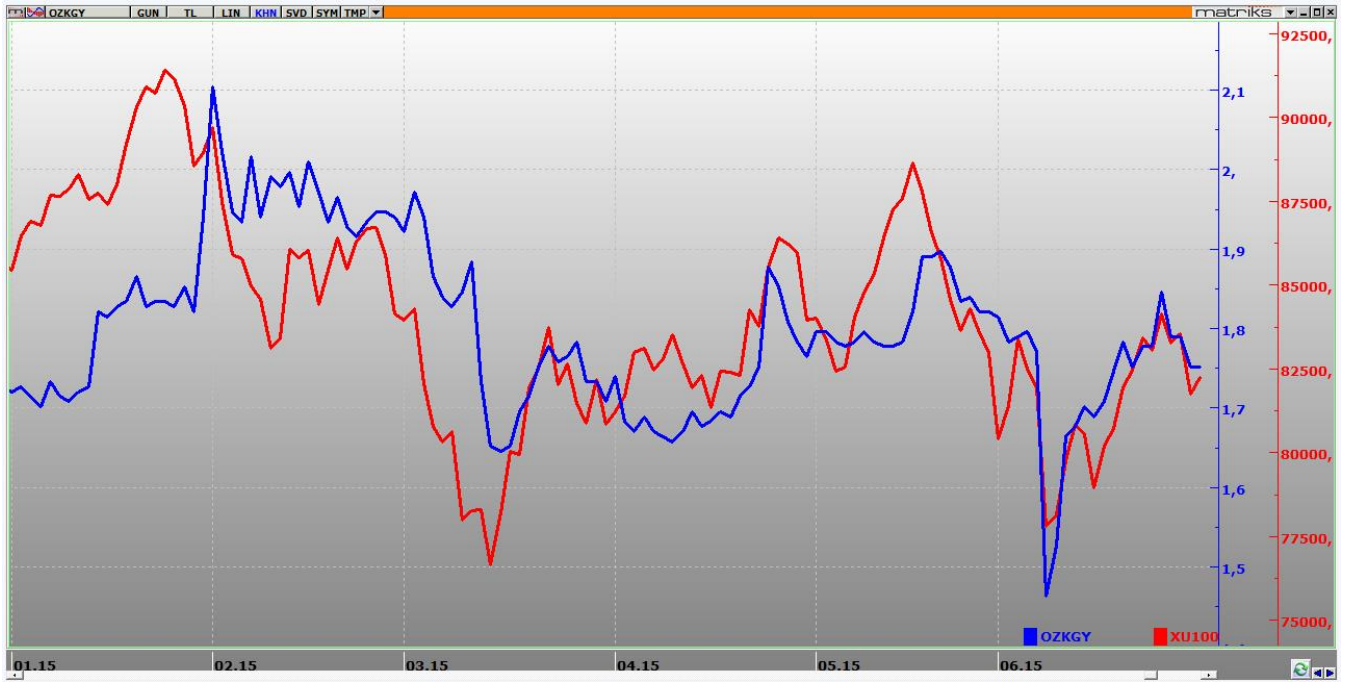
Komite raporunun sonuç kısmında "Rapor tarihi itibarıyla, pay senetleri borsada işlem gören Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili olarak, Türk Ticaret Kanunu'nun 378.maddesi kapsamında şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir bulguya rastlanılmamıştır."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

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

f. Hisse Performansı

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

ÖZAK GYO'nun 30.06.2015 tarihi itibarıyla piyasa değeri 437,5 milyon TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2015 yılının ilk yarısında ortalama işlem hacmi 1,18 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.



g. Değerleme Raporları Özeti

ÖZAK GYO Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerleme Rapor Özetleri

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY- 1506003	222.600.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2015 / OZGY- 1506001	102.795.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY- 1410001	(*) 171.804.493 TL
Özak Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY- 1410006	276.848.000 TL

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

(*) Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2015 tarihli SPK raporunda, bu gayrimenkullerden (229.275) TL tutarında stoklara transfer yapılmıştır.

Konsolidasyon Kapsamındaki Bağlı Ortaklığımızın Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerleme Rapor Özetleri

- Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

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

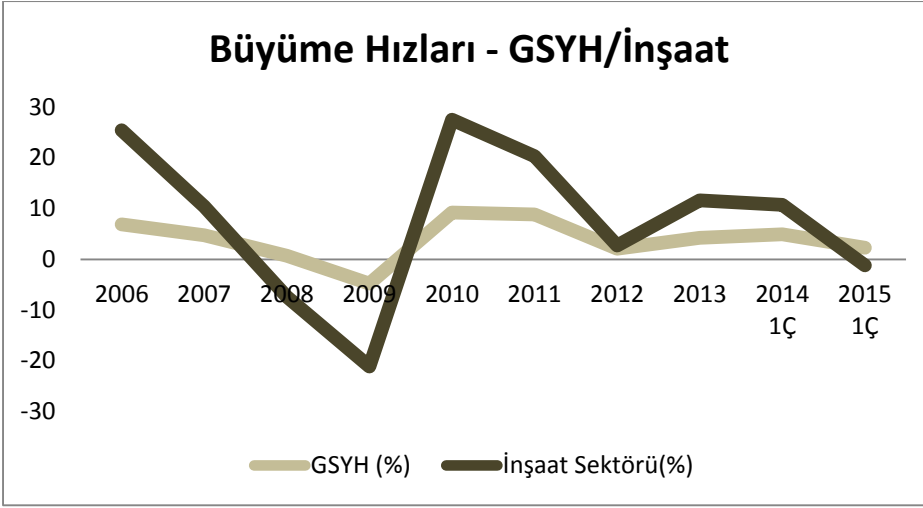
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

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

3. Gayrimenkul Sektörü

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

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

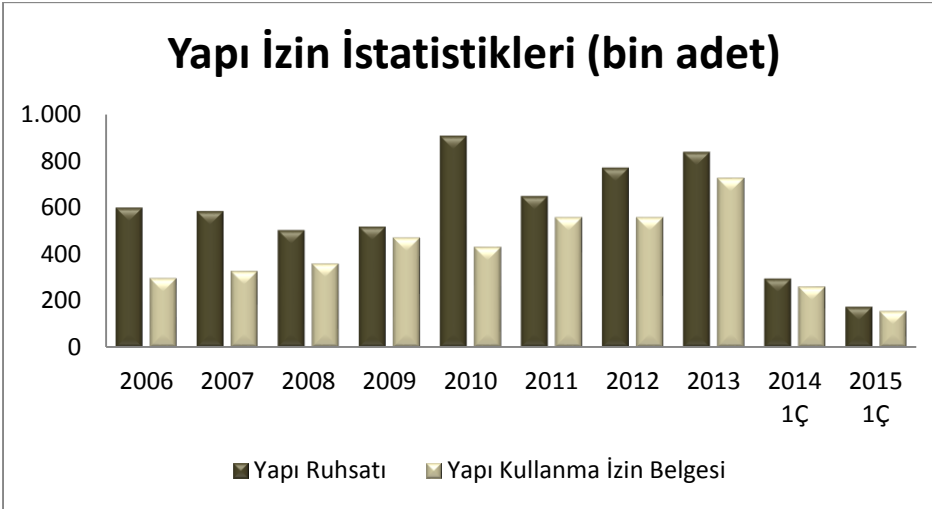


Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü 2014 yılında yavaşlayan ekonomik büyümenin etkilerini hissetmeye başlamıştır. Sektör, 2014 yılında %2,2 büyüme kaydederken, 2015 yılının ilk çeyreğinde %3,5 daralmıştır.

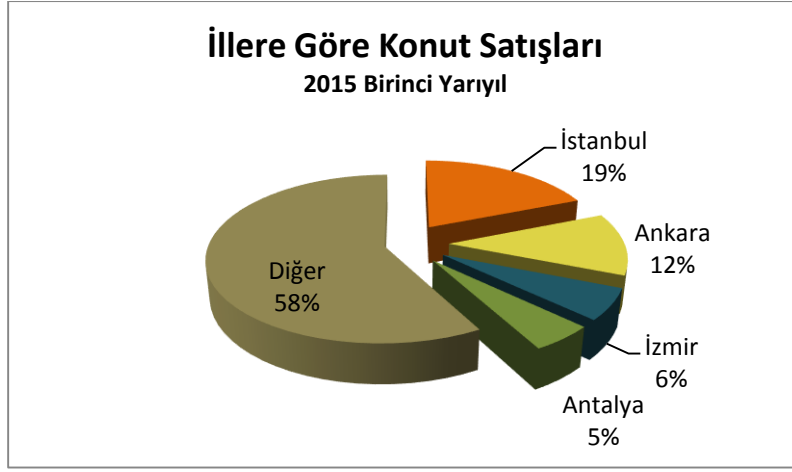
➤ Konut Piyasası

2015 yılında konut satışları hızlanarak sürerken, TÜİK tarafından rapor tarihi itibarıyla açıklanmış bulunan ilk çeyrek rakamlarına göre yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları bazında sırasıyla %41 ve %40 azalış göstermiştir. 2014 yılının son çeyreği ile karşılaştırıldığında ise yapı ruhsatı verilen daire sayısı %13 ve yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısı %20 azalış göstermiştir.



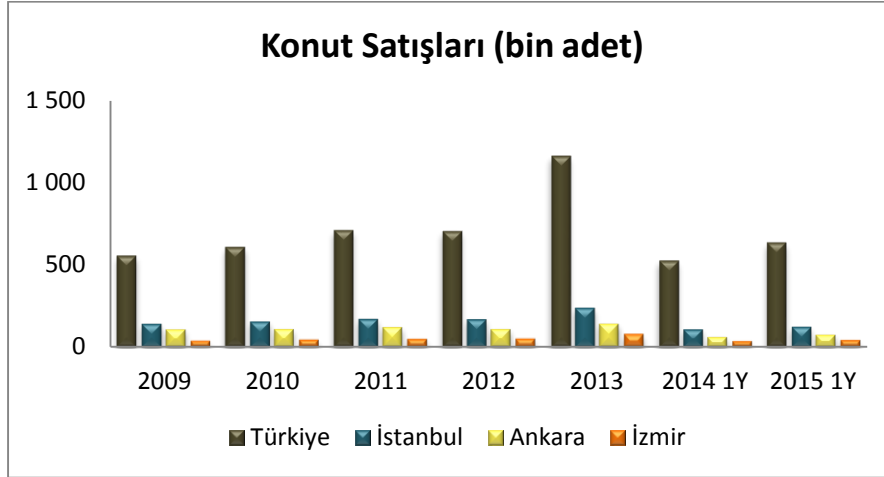
Kaynak : TÜİK

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



Kaynak : TÜİK

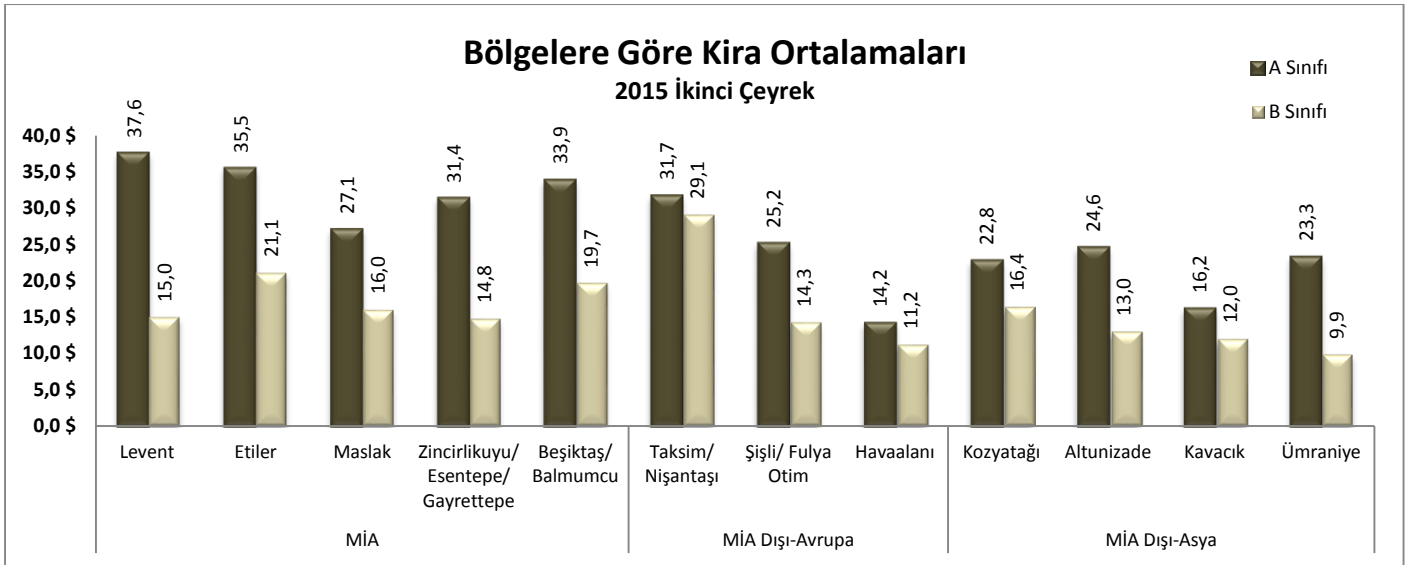
Türkiye’de yeni konut fiyat endeksi 2010 – 2014 yılları arasında yılda ortalama %11,9 oranında artış göstermiş olup, İstanbul söz konusu dönemde %16,4 oranındaki artışla en yüksek artışın yaşandığı il olmuştur. İstanbul’u takiben yeni konut fiyatları 2010 – 2014 yılları arasında ortalama Ankara’da %11,1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



Kaynak : TÜİK

➤ Ofis Piyasası

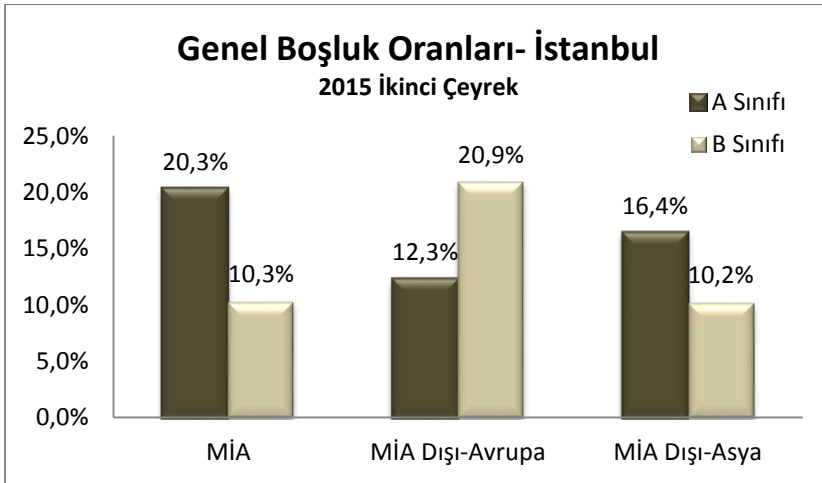
Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini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



Kaynak: Propin

Propin tarafından hazırlanan İstanbul Ofis Piyasası raporu doğrultusunda 2015'in ikinci çeyreğinde Merkezi İş Alanı (MİA)'daki kira ortalaması A Sınıfı ofis binalarında aylık 32,1 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında ise aylık 16,0 \$/m² olarak belirlendiği görülmektedir.

MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalamaları A Sınıfı ofis binalarında aylık 18,2 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında aylık 13,7 \$/m² olarak görülürken; MİA Dışı-Asya'da kira ortalamaları ise A Sınıfı ofis binalarında aylık 21,9 \$/m²; B Sınıfı ofis binalarında aylık 13,4 \$/m² olarak belirlenmiştir.



Kaynak : Propin

Propin tarafından hazırlanan rapora göre İstanbul ofis piyasası 2014 yılındaki genel boşluk oranların A sınıfı ofis binalarında MİA %20,3, MİA Dışı-Avrupa %12,3, MİA Dışı-Asya %16,4 olduğu görülürken; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının MİA %10,3, MİA Dışı-Avrupa %20,9, MİA Dışı-Asya %10,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

➤ Turizm piyasası – Oteller

Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB) tarafından yayınlanan Incoming Turizm Raporu, Haziran 2015'e göre T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan bilgiye göre; 2015 yılının Ocak - Haziran döneminde ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %2,25 oranında azalarak 14 milyon 894 bin 754'e gerilemiştir. Haziran ayına bakıldığında ise %4,89 oranında düşüş söz konusudur.

Türkiye'ye Yılın İlk Altı Ayında Gelen Yabancı Turist Sayısı					
	Yıllar			% Değişim Oranı	
Aylar	2013	2014	2015	2014/2013	2015/2014
Haziran	4 073 906	4 335 075	4 123 109	6,41	-4,89
Ocak- Haziran	14 549 521	15 238 221	14 894 754	4,73	-2,25

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

Sektördeki Yerimiz

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

2015 1.çeyrek sonuçları itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 23 milyar TL'dir. Özak GYO'nun piyasa değeri aynı dönemde 428 milyon TL olarak gerçekleşerek ile 2014 yılının aynı dönemine göre %30'a yakın bir artış göstermiştir. Ayrıca ÖZAK GYO, aynı dönemde sözkonusu şirketler arasında konsolide olamayan aktif büyüklüğünde 7. sıradadır. 2015'in ilk çeyreğinde sektörde yer alan GYO'ların toplam aktif büyüklüğü bir önceki döneme göre %18 oranında artış göstermiş olup, ÖZAK GYO aynı dönemde konsolide olmayan aktif büyüklüğünü 1,44 milyar TL çıkarmıştır. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

Şirketimizin 30.06.2015 tarihli konsolide aktif büyüklüğü 1.519.980.140 TL'ye ulaşmıştır.

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projelerimiz

34 Portal Plaza, İstanbul

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

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

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	53,3 mn TL
Ekspertiz Değeri	222,6 mn TL
Yıllık Kira Geliri	14,2 mnTL
Kira Getiri Oranı	27%
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	77.291 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo,LC Waikiki, Coats 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, 21.405m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekaelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %85'dir.

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

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

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

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

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

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

Kira Getiri Oranı	22%
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	%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	34,7 mn TL
Ekspertiz Değeri	84,2 mn TL
Yıllık Kira Geliri	5,2 mn TL
Kira Getiri Oranı	15%
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Market Alanı	8.470 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

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

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

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	73,9 mn TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	171,8 mnTL
Yıllık Kira Geliri	12,9 mn TL
Kira Getiri Oranı	18%
Doluluk Oranı	91%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	10.650 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	11.250 m ²
Başlıca Kiracılar	P.F.Changs's, Caribou, Harvard Cafe, Carrefour, Vatan Bilgisayar

b. Devam Eden Projelerimiz

ÖZAK Hayat Tepe, İstanbul

ÖZAK GYO'nun ilk konut projesi olan ÖZAK Hayat Tepe'de yer alan konutların hak sahiplerine teslimine Eylül 2014'te başlandı. 30.06.2015 tarihi itibariyle dairelerin %85'i satıldı.

ÖZAK Hayat Tepe ile aynı arazi üzerinde yer alan Hayat Tepe Suites'in ise Aralık 2015'te tamamlanması planlanmakta olup; 30.06.2015 tarihi itibariyle %53'ü satıldı.

'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'un yanı başında konumlanıyor. Alışverişten kültürel ve sportif etkinliklere kadar yaşam için gerekli tüm ihtiyaçların karşılanmasında lokasyon avantajını kullanan Hayat Tepe projesinde 'modern ve provence' olmak üzere iki farklı iç mekan seçeneği sunuluyor.

ÖZAK Hayat Tepe'de yer alan 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi Ekim 2014'te alınmıştır. 30.06.2015 tarihi itibariyle 466 adet dairenin teslimi gerçekleştirilmiştir.

Kasım 2014'te başlanan Hayat Tepe Suites'de ise, 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm bulunuyor. Projede 30.06.2015 tarihi itibariyle 36 bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Tanım	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	210,0mn TL
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	78.533 m ²
Satış Oranı (30.06.2015 itibariyle)	%85 Özak Hayat Tepe, %53 Hayat Tepe Suites
Toplam Daire Sayısı	614

c. Gelecek Projelerimiz

Sahilyolu Projesi, İstanbul

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

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

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

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

İzmir Alsancak Projesi, İzmir

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

İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta 75.467 m² arsa alanı üzerinde, 264.136 m² emsale dahil inşaat alanı üzerine kurulması planlanan projede konut, rezidans, ofis, otel ve AVM yer alacaktır. Portföy stratejisinin satış ve kiralama şeklinde oluşturulduğu projenin 1. etabının 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	2016
Proje Bitiş Tarihi	2021
Arsa ve İnşaat Maliyeti	1.814.000.000 TL
Beklenen Gelir	2.200.000.000 TL
Arsa Alanı	133.360 m ²

Göktürk Arsası, İstanbul

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

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

Balmumcu Arsası, İstanbul

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

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

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

Mahmutbey Arsası, İstanbul

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

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

Aydın Didim Arsası, Aydın

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

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

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın ili Didim 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	30.06.2015	31.12.2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	37.797.842	137.015.389
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.170.122.684	1.087.682.820
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	1.803.297	1.574.298
Diğer varlıklar		198.234.197	206.733.670
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.506.139.870	1.531.188.027
E. Finansal borçlar	Md. 31	335.988.139	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	267.177	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	39.231.729	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.005.205.208	895.636.276
Diğer kaynaklar		125.447.617	155.939.440
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.506.139.870	1.531.188.027

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2015	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)	37.797.842	137.015.389
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)		
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)		-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	118.025.387	103.902.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)		-
C2. 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	312.843.880	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)		

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30.06.2015	31.12.2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilcek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipoteli bedelleri	Md. 22/(e)	21%	19%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	78%	71%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	9%	15%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	0%	0%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	8%	7%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	2%	2%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	37%	54%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	3%	9%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	0%	0%	%10 en fazla

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

Bedelsiz Sermaye Artırımı

Şirketimizin 300.000.000.-TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde 157.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 250.000.000.-TL'ye artırılması için ihraç edilecek 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup; Kurul izin yazısı 03.07.2015 tarihinde Şirketimize ulaşmıştır.

Bedelsiz sermaye artırımı çerçevesinde, ortaklarımıza verilecek bedelsiz payların dağıtımına 08.07.2015 tarihinde başlanmış olup, Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde pay senetlerinin dağıtımı 10.07.2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

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

Kredi Kullanımı

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

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

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01.01.2015-30.06.2015 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihi itibariyle altı aylık ara döneme
ait özet konsolide finansal tablolar ve sınırlı denetim
raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu	1 - 2
Ara dönem konsolide finansal durum tablosu	3 - 4
Ara dönem konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Ara dönem konsolide özkaynaklar değişim tablosu	6
Ara dönem konsolide nakit akış tablosu	7
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	8 - 47

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının özetinin, sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları' na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer hususlar

1. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü dipnotunda sunulan “Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri” oranı 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla %21 olup bu oran tebliğde belirtilen azami %10 oranının üzerindedir. 131.250.000 TL ve 67.600.000 ABD Doları tutarındaki üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedeli, Şirket’in Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ ile mülkiyeti kamuya ait arsalar ile ilgili olarak imzaladığı Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi’nden kaynaklanmakta olup esasen ipoteğin teminat aldığı alacak tutarı 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 71.626.860 TL olup ilgili ipotek tutarının azalan borç tutarına paralel olarak azaltılması hususunda Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunulmuş olup görüşmeler devam etmektedir.
2. Şirket, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolarını ayrıca hazırlamış ve 19 Ağustos 2015 tarihinde yayımlamıştır. Söz konusu ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar üzerindeki 19 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporumuzda özet konsolide olmayan finansal tabloların TMS 34’e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir hususun dikkatimizi çekmediği belirtilmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Metin Canoğulları, SMMM
Sorumlu Denetçi

19 Ağustos 2015
İstanbul, Türkiye

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		117.628.258	258.830.314
Nakit ve nakit benzerleri	4	41.147.690	148.654.203
Ticari alacaklar		9.952.838	6.416.249
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	3.170.644	1.030.888
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	6.782.194	5.385.361
Diğer alacaklar		794.848	756.939
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	794.848	756.939
Stoklar	8	41.601.213	69.782.649
Peşin ödenmiş giderler	9	6.724.782	6.155.337
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	824.543	1.423.646
Diğer dönen varlıklar	10	16.582.344	25.641.291
Duran varlıklar		1.402.351.882	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	43.014.511	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	749.216.108	679.580.033
Maddi duran varlıklar	12	376.048.374	326.670.627
Maddi olmayan duran varlıklar	13	757.129	482.218
Peşin ödenmiş giderler	9	229.778.407	224.741.851
Ertelenmiş vergi varlığı	18	3.526.879	564.433
Toplam varlıklar		1.519.980.140	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihli ara dönem
konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		304.162.075	407.918.726
Kısa vadeli borçlanmalar	5	790.935	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	176.055.701	190.490.376
Ticari borçlar		37.673.211	45.695.124
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	18.598.379	16.734.316
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	19.074.832	28.960.808
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.050.558	1.296.986
Diğer borçlar		54.571.015	53.773.713
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	34.396.409	35.961.204
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	20.174.606	17.812.509
Ertelenmiş gelirler	9	31.564.390	38.031.792
Kısa vadeli karşılıklar		691.119	641.739
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	691.119	641.739
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		765.146	-
Uzun vadeli yükümlülükler		241.227.296	298.405.893
Uzun vadeli borçlanmalar	5	195.718.882	172.182.713
Ticari borçlar		9.292.403	14.449.202
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	-	3.706.400
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.292.403	10.742.802
Diğer borçlar		19.740.726	48.463.015
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	19.740.726	32.616.757
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	-	15.846.258
Ertelenmiş gelirler	9	15.312.838	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		872.061	663.454
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		872.061	663.454
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	-	50.817.257
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		290.386	-
Özkaynaklar		974.590.769	816.988.934
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		974.404.931	816.248.418
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	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	303.719.104	200.941.472
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		304.071.935	201.256.874
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(352.831)	(315.402)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		17.248.217	8.832.313
Geçmiş yıllar karları		201.345.760	82.501.296
Net dönem karı		55.378.881	220.260.368
Kontrol gücü olmayan paylar		185.838	740.516
Toplam kaynaklar		1.519.980.140	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2015	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Hasılat	19	82.779.027	40.943.678	42.791.784	30.048.691
Satışların maliyeti	19	(61.081.772)	(32.085.996)	(26.808.460)	(21.585.897)
Brüt kar		21.697.255	8.857.682	15.983.324	8.462.794
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(4.454.279)	(11.090.195)	(2.263.615)	(6.451.498)
Genel yönetim giderleri (-)		(4.728.707)	(3.578.925)	(2.052.696)	(2.174.578)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	81.286.784	23.914.317	72.513.610	11.399.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.818.188)	(10.740.173)	(440.078)	(6.515.933)
Faaliyet karı		91.982.865	7.362.706	83.740.545	4.720.157
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		26.377	-	26.377	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	-	-
Finansal gelirler	22	3.870.756	6.865.382	1.487.973	6.865.382
Finansal giderler (-)	22	(44.447.026)	(14.064.775)	(15.350.678)	(9.391.633)
Vergi öncesi kar		51.432.972	163.313	69.904.217	2.193.906
Vergi geliri/(gideri)					
- Dönem vergi gideri	18	(64.897)	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	18	3.456.128	1.702.698	1.325.462	2.431.147
Net dönem karı		54.824.203	1.866.011	71.229.679	4.625.053
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		55.378.881	2.345.455	71.451.933	4.786.052
Kontrol gücü olmayan paylar		(554.678)	(479.444)	(222.254)	(160.999)
Net dönem karı		54.824.203	1.866.011	71.229.679	4.625.053
Pay başına kazanç	16	0,222	0,009	0,286	0,019
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlık değer artış fonu		52.500.842	-	52.500.842	-
Ertelenmiş vergi etkisi (*)	18	50.314.219	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(46.785)	(367.084)	62.790	-
Ertelenmiş vergi etkisi	18	9.356	73.417	(11.463)	--
Toplam kapsamlı gelir		157.601.835	1.572.344	123.781.848	4.625.053
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		158.156.513	2.051.788	123.998.622	4.786.052
Kontrol gücü olmayan paylar		(554.678)	(479.444)	(216.774)	(160.999)
Toplam kapsamlı gelir		157.601.835	1.572.344	123.781.848	4.625.053

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

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>									
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	-	4.459.980	121.550.182	(4.234.495)	532.793.984	134.305.936	667.099.920
Transferler	-	-	-	-	3.808.583	(8.128.519)	4.234.495	(85.441)	85.441	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)	(26.486)	(785.197)
Kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirilen işlemler (Not 1)	-	-	74.599.137	-	440.788	(26.526.290)	-	48.513.635	(124.051.027)	(75.537.392)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	(293.667)	-	-	2.345.455	2.051.788	(479.444)	1.572.344
30 Haziran 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	181.904.485	(293.667)	8.709.351	86.136.662	2.345.455	582.515.255	9.834.420	592.349.675
1 Ocak 2015 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	201.256.874	(315.402)	8.832.313	82.501.296	220.260.368	816.248.418	740.516	816.988.934
Transferler	-	-	-	-	8.415.904	211.844.464	(220.260.368)	-	-	-
Sermaye artırımını (Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	102.815.061	(37.429)	-	-	55.378.881	158.156.513	(554.678)	157.601.835
30 Haziran 2015 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	304.071.935	(352.831)	17.248.217	201.345.760	55.378.881	974.404.931	185.838	974.590.769

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait konsolide nakit akış tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Sınırlı
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	1 Ocak –	1 Ocak –
	referansları	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		54.824.203	1.866.011
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	6.369.231	6.723.910
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		472.817	185.864
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21,22	14.878.388	5.612.591
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		12.457.178	(5.288.514)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	18	(3.391.231)	(1.702.698)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı	11	(69.865.350)	(5.503.612)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	27.723
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		15.745.236	1.921.275
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		17.457.819	(53.251.590)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.012.043)	(4.573.365)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		9.902.406	(143.319.489)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(13.785.414)	(91.926.408)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(29.073.524)	143.830.071
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(2.765.520)	(147.319.506)
Alınan faiz		1.764.198	1.554.466
Cari yıl gelir vergisi ödemeleri	18	(889.440)	(118.161)
Kıdem tazminatı ödemeleri		(119.232)	(169.028)
		755.526	1.267.277
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	(3.812.960)	(5.453.892)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	291.913	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar		-	(5.446.024)
		(3.521.047)	(42.168.791)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		211.425.960	180.289.190
Ödenen faiz		(6.576.105)	(5.023.191)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(306.825.327)	(30.980.482)
Ödenen temettümler		-	(785.197)
		(101.975.472)	143.500.320
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(107.506.513)	(44.720.700)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		148.654.203	125.205.400
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	41.147.690	80.484.700

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 – 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 39 (31 Aralık 2014: 37), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 719 (31 Aralık 2014: 479), Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 18 ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	-	100,00
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	100,00	100,00

(*) Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin alınmak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilgili izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirketin, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fikrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 19 Ağustos 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

- Müştereken elde 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 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

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

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama
- 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 İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer sayfaları da yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

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

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

- UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü- Karar Gereçleri
- Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup’un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul 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 muhasebeleştirilmektedir. Grup’un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek değerlendirme stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup’un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması muhtemel olduğundan, ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Şüpheli alacak karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 186.533.817 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme ve İzmir projelerinde 2016 yılı içerisinde ön satışlar başlayacak olup, ön satışların başladığı döneme kadar Şirket özkaynakları, stoktaki dairelerin satışları ve bankalar nezdindeki mevcut nakit/gayrinakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

Aktay Otel 30 Haziran 2015 tarihiyle biten dönemde sezon henüz başlamadığından zarar etmiştir. Ayrıca, Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel bir sıkıntı söz konusudur. Rusya'daki ekonomik kriz ve dolar karşısında ciddi değer kaybeden ruble, Rus turist sayısında düşüşe neden olmuştur.

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

3. Bölümlere göre raporlama

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	70.743.633	25.661.010	(13.625.616)	-	82.779.027
Satışların maliyeti (-)	(38.332.114)	(36.328.836)	13.625.616	(46.438)	(61.081.772)
Brüt kar	32.411.519	(10.667.826)	-	(46.438)	21.697.255
Pazarlama giderleri (-)	(2.011.673)	(2.442.606)	-	-	(4.454.279)
Genel yönetim giderleri (-)	(3.621.116)	(1.181.836)	-	74.245	(4.728.707)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	72.593.364	6.908.662	-	1.784.758	81.286.784
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(321.573)	(2.015.331)	-	518.716	(1.818.188)
Esas faaliyet (zarar)/karı	99.050.521	(9.398.937)	-	2.331.281	91.982.865
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26.377	-	-	-	26.377
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	99.076.898	(9.398.937)	-	2.331.281	92.009.242
Finansman gelirleri	5.428.781	828.467	-	(2.386.492)	3.870.756
Finansman (giderleri)	(40.761.149)	(3.824.744)	-	138.867	(44.447.026)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	63.744.530	(12.395.214)	-	83.656	51.432.972
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	(64.897)	-	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	2.631.297	-	824.831	3.456.128
Dönem (zararı)/karı	63.679.633	(9.763.917)	-	908.487	54.824.203

	1 Nisan – 30 Haziran 2015				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	30.628.929	20.137.958	(7.975.103)	-	42.791.784
Satışların maliyeti (-)	(13.161.290)	(21.556.098)	7.975.103	(66.175)	(26.808.460)
Brüt kar	17.467.639	(1.418.140)	-	(66.175)	15.983.324
Pazarlama giderleri (-)	(1.114.047)	(1.149.568)	-	-	(2.263.615)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.196.442)	(3.020.503)	-	2.164.249	(2.052.696)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	64.224.831	3.683.984	-	4.604.795	72.513.610
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	195.354	(1.154.148)	-	518.716	(440.078)
Esas faaliyet (zarar)/karı	79.577.335	(3.058.375)	-	7.221.585	83.740.545
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26.377	-	-	-	26.377
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	79.603.712	(3.058.375)	-	7.221.585	83.766.922
Finansman gelirleri	2.395.385	79.054	-	(986.466)	1.487.973
Finansman (giderleri)	(14.217.488)	(1.118.964)	-	(14.226)	(15.350.678)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	67.781.609	(4.098.285)	-	6.220.893	69.904.217
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	982.850	-	342.612	1.325.462
Dönem (zararı)/karı	67.781.609	(3.115.435)	-	6.563.505	71.229.679

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	1 Ocak – 30 Haziran 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Yeniden düzenlenmiş (*) Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	21.666.584	38.710.929	(19.158.470)	(275.365)	40.943.678
Satışların maliyeti (-)	(4.451.753)	(43.089.897)	19.158.470	(3.702.816)	(32.085.996)
Brüt kar	17.214.831	(4.378.968)	-	(3.978.181)	8.857.682
Pazarlama giderleri (-)	(218.713)	(6.929.677)	-	(3.941.805)	(11.090.195)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.141.293)	(573.237)	-	(1.864.395)	(3.578.925)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.850.908	4.558.657	-	10.504.752	23.914.317
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(4.055.868)	(4.115.531)	-	(2.568.774)	(10.740.173)
Esas faaliyet (zarar)/karı	20.649.865	(11.438.756)	-	(1.848.403)	7.362.706
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22.491.380	-	-	(22.491.380)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	43.141.245	(11.438.756)	-	(24.339.783)	7.362.706
Finansman gelirleri	6.839.243	1.442.441	-	(1.416.302)	6.865.382
Finansman (giderleri)	(3.848.177)	(3.625.776)	-	(6.590.822)	(14.064.775)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	46.132.311	(13.622.091)	-	(32.346.907)	163.313
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-	1.702.698	1.702.698
Dönem (zararı)/karı	46.132.311	(13.622.091)	-	(30.644.209)	1.866.011

	1 Nisan – 30 Haziran 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Yeniden düzenlenmiş (*) Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	11.693.417	28.896.985	(10.541.711)	-	30.048.691
Satışların maliyeti (-)	(2.438.886)	(26.793.616)	10.541.711	(2.895.106)	(21.585.897)
Brüt kar	9.254.531	2.103.369	-	(2.895.106)	8.462.794
Pazarlama giderleri (-)	(125.060)	(5.077.585)	-	(1.248.853)	(6.451.498)
Genel yönetim giderleri (-)	(692.258)	(273.255)	-	(1.209.065)	(2.174.578)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.927.147	2.239.154	-	6.233.071	11.399.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.490.135)	(2.433.153)	-	(1.592.645)	(6.515.933)
Esas faaliyet (zarar)/karı	8.874.225	(3.441.470)	-	(712.598)	4.720.157
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	8.874.225	(3.441.470)	-	(712.598)	4.720.157
Finansman gelirleri	3.579.329	849.433	-	2.436.620	6.865.382
Finansman (giderleri)	(2.379.098)	(3.483.367)	-	(3.529.168)	(9.391.633)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	10.074.456	(6.075.404)	-	(1.805.146)	2.193.906
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	2.431.147	2.431.147
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-	2.431.147	2.431.147
Dönem (zararı)/karı	10.074.456	(6.075.404)	-	626.001	4.625.053

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

30 Haziran 2015				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	108.213.881	44.363.362	(34.948.985)	117.628.258
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.658.753.596	20.461.611	(276.863.325)	1.402.351.882
Toplam varlıklar	1.766.967.477	64.824.973	(311.812.310)	1.519.980.140

30 Haziran 2015				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	302.649.269	35.482.281	(33.969.475)	304.162.075
Uzun vadeli yükümlülükler	211.242.127	29.979.684	5.485	241.227.296
Özkaynaklar	1.253.076.081	(636.992)	(277.848.320)	974.590.769
Toplam kaynaklar	1.766.967.477	64.824.973	(311.812.310)	1.519.980.140

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kasa	43.805	64.402
Bankadaki nakit	41.103.885	148.589.801
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	32.868.554	119.339.458
Vadesiz mevduatlar	8.235.331	29.250.343
	41.147.690	148.654.203

Grup'un vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2015
Türk Lirası	11,70	10.449.500
ABD Doları	2-2,2	22.419.054
		32.868.554

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

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

5. Finansal borçlar

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

Finansal borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	790.935	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	176.055.701	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	195.718.882	172.182.713
	372.565.518	440.662.085

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

Finansal borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	372.298.341	440.357.396
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	267.177	304.689
	372.565.518	440.662.085

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

5. Finansal borçlar (devamı)

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	176.579.459	268.174.683
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	106.352.054	129.538.664
2-5 yıl içerisinde ödenecek	89.366.828	42.644.049
	372.298.341	440.357.396

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	30 Haziran 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22-%12,70	123.742.223	117.811.697
ABD Doları	%4,86-%6,49	32.929.342	-
Avro	%3,46-4,19	19.907.894	77.907.185
		176.579.459	195.718.882
		31 Aralık 2014	
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22 - %15,06	127.243.744	139.620.067
ABD Doları	%4,06 - %6,49	131.125.977	-
Avro	%3,46-%4,19	9.804.962	32.562.646
		268.174.683	172.182.713

30 Haziran 2015 tarihi itibari ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Ticari alacaklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	5.514.749	7.507.802
Kısa vadeli alacak senetleri	2.336.798	915.867
Uzun vadeli alacak senetleri	1.561.225	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.630.578)	(3.038.308)
	6.782.194	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 12 gündür.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
Açılış bakiyesi	(3.038.308)	(926.567)
Kayıtlardan silinenler	482.287	-
Dönem gideri	(74.557)	(80.634)
Tahsilatlar	-	43.376
Kapanış bakiyesi	(2.630.578)	(963.825)

b) Ticari Borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	15.917.097	16.050.708
Gider tahakkukları(*)	3.149.185	12.534.916
Borç senetleri	208.723	500.222
Ticari borçlar reeskontu (-)	(200.173)	(125.038)
	19.074.832	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)

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar(*)	13.070.457	15.277.146
Borç reeskontu (-)	(3.778.054)	(4.534.344)
	9.292.403	10.742.802

(*) Uzun vadeli ticari borçların 13.070.457 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.(31 Aralık 2014: 15.248.867 TL)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
KDV alacakları	731.687	-
Bloke mevduat	-	388.207
Verilen depozito ve teminatlar	23.971	33.752
Diğer	39.190	334.980
	794.848	756.939

Uzun vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Verilen depozito ve teminatlar	-	276.983
	-	276.983

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar(*)	770.475	1.161.287
Ödenecek vergiler	160.012	709.697
Diğer(**)	19.244.119	15.941.525
	20.174.606	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 18.423.504 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2014: 15.940.823 TL)

Uzun vadeli diğer borçlar:

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

8. Stoklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	39.341.427	68.001.714
Devam eden proje stokları	15.636	-
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	2.244.150	1.780.935
Kısa vadeli stoklar	41.601.213	69.782.649
Devam eden proje stokları (**)	43.014.511	32.156.620
Uzun vadeli stoklar	43.014.511	32.156.620

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Taşeronlara verilen avanslar	2.779.428	3.832.354
Verilen sipariş avansları	3.031.214	1.468.966
Gelecek aylara ait giderler	914.140	854.017
	6.724.782	6.155.337

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Proje avansı (*)	229.629.786	224.180.033
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	363.865
Gelecek yıllara ait giderler(**)	106.192	197.953
Diğer	42.429	-
	229.778.407	224.741.851

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	27.335.343	31.668.487
Gelecek aylara ait gelirler (**)	4.229.047	6.363.305
	31.564.390	38.031.792

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	15.312.838	11.830.252
	15.312.838	11.830.252

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

10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	16.459.879	25.561.453
Diğer KDV	64.889	53.460
İş avansları	43.883	18.578
Diğer	13.693	7.800
	16.582.344	25.641.291

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033
Transfer (*)	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	28.183.388	41.681.962	69.865.350
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	252.054.364	497.161.744	749.216.108

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

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	168.444.740	288.813.526	457.258.266
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer	8.266.544	-	8.266.544
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	5.503.612	-	5.503.612
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.044.740	288.813.526	492.858.266

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarını 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	222.600.000	194.001.038
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	102.795.000	89.712.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.028.977	84.220.503
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	91.025.387	79.102.999
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	27.000.000	24.799.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	50.000.000	35.940.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	171.766.744	171.804.493
			749.216.108	679.580.033

Grup, 13.623.065 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Haziran 2014: 8.126.607 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 3.459.312 TL'dir (30 Haziran 2014: 943.566 TL).

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

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina

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

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

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Güneşli Bina

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 92.176.640 TL

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

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 93.403.707 TL

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

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

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

Bayrampaşa Arsa & Bina

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

Balmumcu arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 3 adet arsa, 2 adet apartman vasıflı gayrimenkuldür. Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine 91.025.387 TL (kullanılan değer)

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 90.405.083 TL olarak değerlendirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihi yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. Bu açıklamalar uyarınca, Şirket bu gayrimenkulü arsa değeriyle taşımaktadır. Herhangi bir bina değeri bulunmamaktadır. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.

Bağcılar arsa

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

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

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

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

Eyüp Arsa

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

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

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan 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 değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

12. Maddi duran varlıklar

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	340.201.303	9.391.021	1.122.662	29.525.047	3.106.378	383.551.375
Alımlar	-	-	176.099	136.310	2.489.886	600.775	3.403.070
Maddi duran varlık değer artışı	-	52.500.842	-	-	-	-	52.500.842
Çıkışlar	-	-	(129.734)	-	(2.576.538)	-	(2.706.272)
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	392.702.145	9.437.386	1.258.972	29.438.395	3.707.153	436.749.015
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
Dönem gideri	(5.348)	(4.592.536)	(357.224)	(59.806)	(1.246.863)	-	(6.261.777)
Çıkışlar	-	-	129.734	-	2.312.150	-	2.441.884
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(21.944)	(35.508.144)	(5.352.339)	(676.125)	(19.142.089)	-	(60.700.641)
30 Haziran 2015 itibariyle net defter değeri	183.020	357.194.001	4.085.047	582.847	10.296.306	3.707.153	376.048.374

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	305.267.266	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	340.998.823
Alımlar	-	153.246	116.298	271.000	3.183.336	225.730	3.949.610
Yeniden değerlendirme değer artışı	-	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(39.605)	-	(39.605)
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	305.420.512	7.878.114	1.275.238	29.675.957	454.043	344.908.828
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(5.901)	(21.367.553)	(4.604.514)	(700.900)	(17.610.493)	-	(44.289.361)
Dönem gideri	(534)	(1.934.692)	(475.889)	(176.416)	(3.685.318)	-	(6.272.849)
Çıkışlar	-	-	-	-	11.882	-	11.882
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(6.435)	(23.302.245)	(5.080.403)	(877.316)	(21.283.929)	-	(50.550.328)
30 Haziran 2014 itibariyle net defter değeri	198.529	282.118.267	2.797.711	397.922	8.392.028	454.043	294.358.500

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

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

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

Serik Ela Otel

30 Haziran 2015 itibarıyla Grupta bina olarak duran Serik Ela Otel, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul 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.

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

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

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

- Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımına göre: 339.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

İşletmeye ilişkin Varsayımlar

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

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

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

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

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

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

Özak GYO Gelirleri

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

-Yıllık sabit kira 8.000.000-ABD Doları-Ciro Primi

- Hasılatın %5'i

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

Özak GYO Giderleri

Ecrimisil Ödemesi:

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

İrtifak Hakkı Bedeli:

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Maliyet	72.579.929	73.228.702
Birikmiş amortisman	(18.476.958)	(11.939.388)
Net defter değeri	54.102.971	61.289.314

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Alımlar	405.465	4.425	409.890
Çıkışlar	-	(27.525)	(27.525)
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	974.451	197.647	1.172.098
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
Dönem gideri	(96.175)	(11.279)	(107.454)
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(231.532)	(183.437)	(414.969)
30 Haziran 2015 itibariyle net defter değeri	742.919	14.210	757.129
Maliyet değeri			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	9.966.457	175.521	10.141.978
Alımlar	1.460.076	44.205	1.504.281
Transfer(*)	(9.436.955)	-	(9.436.955)
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	1.989.578	219.726	2.209.304
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(122.185)	(19.798)	(141.983)
Dönem gideri	(432.284)	(18.778)	(451.062)
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(554.469)	(38.576)	(593.045)
30 Haziran 2014 itibariyle net defter değeri	1.435.109	181.150	1.616.259

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	212.279.271	248.762.627
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	212.279.271	248.762.627

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

	30 Haziran 2015			31 Aralık 2014		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	6.875.000	11.580.000	212.279.271	32.851.267	7.200.000	248.762.627
	6.875.000	11.580.000	212.279.271	32.851.267	7.200.000	248.762.627

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

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret AŞ'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, Amme Alacaklarının 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

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

15. Özkaynaklar

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

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

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24'üne denk gelen 93.000.000.-TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir. Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000.-TL artırılarak 157.000.000.-TL'den 250.000.000.-TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 08 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

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

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

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

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

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.592.357 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 248.407.643 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

15. Özkaynaklar

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

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

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

Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	304.071.935	251.571.093
- vergi etkisi (Not 18)	-	(50.314.219)
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(441.039)	(394.253)
- vergi etkisi	88.208	78.851
	303.719.104	200.941.472

16. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	55.378.881	2.345.455	71.451.933	4.786.052
Pay başına kazanç	0,222	0,009	0,286	0,019

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

17. İlişkili taraf açıklamaları

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

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle hizmet ve hisse alımlarından ve finansal destek kapsamında verilen tutarlardan oluşmaktadır.

	30 Haziran 2015					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Ortaklara Borçlar	-	-	7.567.513	14.494.080 (**)	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Tekstil (*)	2.775.372	-	80.099	13.397.699	-	19.740.726
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	229.089	-	8.110.930	6.504.630	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	155.815	-	208.498	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	2.631.339	-	-	-
Diğer	10.368	-	-	-	-	-
	3.170.644	-	18.598.379	34.396.409	-	19.740.726

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 25.878.228 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan 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 borçlarınının Özak Tekstil tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

1 Ocak - 30 Haziran 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	26.542
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	6.629		1.885.743	2.346.702	-	48.906
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	8.299.826	275.335	-	83.073	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	863.757	260.297	-	19.284	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.126.416	-	-	69.698	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	155.191	-	-	2.924	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	5.436	-	-
Diğer	7.647	-	-	-	-	-
	11.459.466	535.632	1.885.743	2.527.117	-	75.448
1 Nisan - 30 Haziran 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	26.542
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	2.117	-	-	1.225.585	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.422.744	73.405	946.587	43.385	-	-
Akyön tesis yönetimi	634.368	186.103	-	10.071	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	350.894	-	-	69.698	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	-	-	-	1.527	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	2.839	-	-
	6.410.123	259.508	946.587	1.353.105	-	26.542

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	799.789	1.260.243
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	-	13.232
	799.789	1.273.475

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Cari vergi yükümlülüğü/(Varlığı), net	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Cari kurumlar vergisi karşılığı	64.897	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(889.440)	(1.423.646)
	(824.543)	(1.423.646)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan ana ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014
Dönem vergi gideri	(64.897)	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	3.456.128	1.702.698
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	3.391.231	1.702.698

Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;

- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	9.356	73.417
- Maddi duran varlıklar değer artışı vergi etkisi (*)	50.314.219	-
	50.323.575	73.417

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ. Özak GYO ile 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla birleşmiştir. Aktay Turizm bu birleşmeden dolayı vergi muafiyeti kapsamına girmiştir. Bu sebeple, Aktay Turizm'de birleşme öncesinde yaratılan ertelenmiş vergiler ters çevrilmiştir. Diğer kapsamlı gider olarak muhasebeleştirilen ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 50.314.219 TL olan maddi duran varlık değer artışı fonunu vergi etkisi de bu kapsamda ters çevrilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	-	50.314.219
Şüpheli alacaklardan doğan farklar	(331.150)	(427.607)
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	74.900	1.270.667
Yatırım indirimi		(640.389)
İndirilebilir mali zararlar (*)	(3.447.533)	-
Diğer	176.904	(264.066)
	(3.526.879)	50.252.824
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(3.526.879)	(564.433)
Ertelenmiş vergi yükümlülükler	-	50.817.257
	(3.526.879)	50.252.824

(*) Aktay Otel'in geçmiş yıllarda ve cari yılda doğan zararından öngörülebilir gelecekte kullanılması planlan ve bu doğrultuda yaratılan ertelenmiş vergi tutarıdır

30 Haziran 2015 ve 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

Cari vergi yükümlülüğü/(Varlığı), net	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	50.252.824	45.035.238
Özkaynak altında muhabeleştirilen	(50.323.575)	(73.417)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(3.456.128)	(1.702.698)
Konsolidasyon kapsamındaki değişiklikler	-	204.427
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(3.526.879)	43.463.550

19. Hasılat

a) Satışlar

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Konut satışları (*)	42.292.781	-	15.956.640	-
Otelcilik geliri	23.069.926	29.785.530	17.895.689	24.799.862
Kira geliri	16.581.227	11.077.893	8.304.149	5.177.413
Diğer gelirler	977.594	208.679	736.026	156.652
Satış iskontoları (-)	(142.501)	(128.424)	(100.720)	(85.236)
	82.779.027	40.943.678	42.791.784	30.048.691

(*) Özak GYO'nun Hayattepe projesinden satılan konutların gelirini oluşturmaktadır. Stok satışları Eylül 2014'de başlamıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

19. Hasılat (devamı)

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Satılan stok maliyeti	33.895.324	-	11.534.346	-
Personel giderleri	9.086.719	8.406.241	5.838.403	3.984.341
Yiyecek içecek giderleri	4.969.743	5.761.454	3.707.616	4.516.571
Amortisman ve itfa payları giderleri	4.656.206	6.794.925	1.583.622	5.602.070
Bakım onarım giderleri	2.323.392	2.313.786	1.309.914	1.418.559
Yakıt giderleri	942.807	589.850	535.514	350.264
Taşıma giderleri	603.756	599.931	369.632	375.989
İşletme malzemesi giderleri	556.088	632.259	432.838	532.271
Vergi ve harç giderleri	526.896	85.204	-	66.444
Animasyon giderleri	434.121	448.832	391.365	407.759
Elektrik giderleri	379.964	777.233	248.101	530.855
Temizlik giderleri	314.092	638.122	265.717	590.789
Ciro payları giderleri	264.297	613.527	225.818	560.761
Su giderleri	208.602	309.389	104.725	190.548
İrtifak hakkı bedeli	175.181	320.767	-	163.343
Temsil ağırlama giderleri	111.942	180.194	87.626	63.418
Kıyı kenar kira giderleri	108.936	123.000	2.394	61.500
Sigorta giderleri	62.212	137.625	-	68.060
Danışmanlık gideri	-	1.127.488	-	611.593
Diğer	1.461.494	2.226.169	170.829	1.490.762
	61.081.772	32.085.996	26.808.460	21.585.897

20. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Reklam giderleri	1.958.827	8.678.413	948.060	5.293.931
Personel giderleri	865.827	791.534	452.302	487.419
Ofis giderleri	804.210	522.089	469.681	42.876
Danışmanlık giderleri	334.623	203.759	140.008	109.645
Vergi ve harçlar	162.307	236.837	41.428	132.180
Seyahat giderleri	123.505	137.310	77.594	86.726
Haberleşme giderleri	36.351	17.113	10.641	8.451
Amortisman giderleri	9.533	5.728	1.592	1.372
Diğer	159.096	497.412	122.309	288.898
	4.454.279	11.090.195	2.263.615	6.451.498

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	69.865.350	5.503.612	69.865.350	5.503.612
Kambiyo karları(*)	5.824.719	10.896.299	2.579.129	3.489.381
Faiz gelirleri	5.385.843	5.213.506	2.725.081	1.669.549
Reeskont gelirleri	-	2.300.900	155.880	736.830
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	(2.138.035)	-
Diğer	210.872	-	(673.795)	-
	81.286.784	23.914.317	72.513.610	11.399.372

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Kambiyo zararları(*)	1.202.455	7.530.552	398.936	3.420.783
Reeskont faiz giderleri	606.702	89.697	579.716	-
Karşılık giderleri	-	-	(547.605)	-
Bağış ve yardımlar	-	3.095.977	-	3.071.203
Diğer	9.031	23.947	9.031	23.947
	1.818.188	10.740.173	440.078	6.515.933

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. Finansal gelirler / giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Finansal (gelir) ve giderler, net				
Kur farkı (geliri)/gideri, net	20.915.789	(3.537.006)	6.183.854	(2.264.009)
Faiz (geliri)/gideri, net	19.657.529	16.750.847	7.678.851	5.497.964
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	-	(6.014.448)	-	(707.704)
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	2.952	-	-	-
	40.576.270	7.199.393	13.862.705	2.526.251

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

23. 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:

30 Haziran 2015				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	3.889.282	39.779	500.448	797.211
2. Parasal Finansal Varlıklar	28.767.262	8.325	10.530.382	150.098
3. Diğer	38.293	-	14.255	-
4. Dönen varlıklar	32.694.837	48.104	11.045.085	947.309
5. Toplam varlıklar	32.694.837	48.104	11.045.085	947.309
6. Ticari borçlar	19.064.748	-	7.028.548	61.686
7. Finansal yükümlülükler	52.837.235	-	12.258.252	6.675.573
8. Kısa vadeli yükümlülükler	71.901.983	-	19.286.800	6.737.259
9. Finansal yükümlülükler	77.907.285	-	-	26.124.098
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	22.531.668	105.683	245.595	7.186.009
11. Uzun vadeli yükümlülükler	100.438.953	105.683	245.595	33.310.107
12. Toplam yükümlülükler	172.340.936	105.683	19.532.395	40.047.366
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(139.646.099)	(57.579)	(8.487.310)	(39.100.057)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	30 Haziran 2015	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.279.946	(2.279.946)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.279.946	(2.279.946)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	11.660.419	(11.660.419)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	11.660.419	(11.660.419)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	24.245	(24.245)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	24.245	(24.245)
Toplam (3+6+9)	13.964.610	(13.964.610)
	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

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	37.797.842	137.015.389
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.170.122.684	1.087.682.820
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	1.803.297	1.574.298
Diğer varlıklar		198.234.197	206.733.670
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.506.139.870	1.531.188.027
E. Finansal borçlar	Md. 31	335.988.139	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	267.177	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	39.231.729	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.005.205.208	895.636.276
Diğer kaynaklar		125.447.617	155.939.440
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.506.139.870	1.531.188.027

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	37.797.842	137.015.389
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	118.025.387	103.902.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	312.843.880	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	% 78	% 71	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 9	% 15	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0	% 0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 8	% 7	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	% 2	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 37	% 54	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 3	% 9	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0	% 0	%10 en fazla

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde 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 Tablosunda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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