



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

10 Mayıs 2016

# İçindekiler

<b>1. Genel Bilgiler.....</b>	<b>2</b>
a. Raporun Dönemi .....	2
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz.....	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar .....	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler .....	5
h. Kar Dağıtım Politikası.....	6
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları.....	6
<b>2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....</b>	<b>7</b>
a. Öne Çıkan Gelişmeler .....	7
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler .....	9
c. Hisse Performansı .....	10
d. Değerleme Raporları Özeti.....	10
<b>3. Gayrimenkul Sektörü .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Projelerimiz.....</b>	<b>16</b>
a. Tamamlanan Projeler .....	16
b. Devam Eden Projeler.....	20
c. Gelecek Projeler .....	21
<b>5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü .....</b>	<b>24</b>
<b>6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....</b>	<b>26</b>
<b>7. Finansal Tablo ve Dipnotlar .....</b>	<b>29</b>

# 1. Genel Bilgiler

## a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2016-31.03.2016 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 Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 1,57 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. 10.Cad. 34 Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir – İstanbul
Web Sitesi	<a href="http://www.ozakgyo.com">www.ozakgyo.com</a>
E-Posta Adresi	<a href="mailto:yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com">yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com</a>

## c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

**Misyonumuz:** Farklı alanlarda, ihtiyacı doğru tespit eden, gayrimenkul 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
<b>Toplam</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>

(\*) 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
ÖZAK GYO-Geri Alınan Paylar	331.079	0,13
Diğer	26.209.394	10,48
<b>Toplam</b>	<b>62.500.010</b>	<b>25,00</b>

### Geri Alınan Paylar :

ÖZAK GYO Yönetim Kurulu'nun 26.08.2015 tarihli toplantısında, dünyada yaşanan global ekonomik krizler ve Türk sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, Türk Ticaret Kanunu 379. ve 381. maddeleri, Sermaye Piyasası Kanunu 22. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Şirket tarafından kendi hisselerinin, 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, borsadan geri alınmasının yapılmasına ve bu amaçla 5.000.000.-TL kaynak ayrılmasına karar verilmiştir.

Tebliğ'in 5(6) maddesi kapsamında yönetim kurulu kararı ile 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15.09.2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirket talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu izin kapsamında 11.11.2015-11.12.2015 tarihleri arasında 1,79-1,82 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,81 TL ağırlıklı ortalama fiyattan 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,13'tür.

Geri alımın maliyeti 600.625,34 TL olarak gerçekleşmiş olup, Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir.

### 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 dönem sonrası gerçekleştirilen 29/04/2016 tarihli 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	29.04.2016	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.04.2016	1 yıl	
Prof.Dr. D.Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Doç.Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude BAUMGARTEN	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye

\*Şirketin 20/05/2015 tarihli genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Kemal Soğukçeşme 29/04/2016 tarihli Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmıştır.

## g. Komiteler

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

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

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

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

### ➤ Denetimden Sorumlu Komite

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

### ➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

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

### ➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

## **h. Kar Dağıtım Politikası**

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

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

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

Şirketimizin kar dağıtım politikası kapsamında, dönem sonrası gerçekleşen 29.04.2016 tarihli genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine, Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2015 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 191.735.942.-TL ve 41.433.215,80.- TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 2.071.660,79 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı'nın SPK mevzuatına göre 189.664.281,21 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 39.361.550,01-TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup; Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2015 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

## **i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları**

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

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,



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

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 31.03.2016 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
Büyükalyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	50.000 TL	27.500 TL	55	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN Adi Ortaklığı	Büyükalyalı İstanbul Projesi	300.000.000 TL	165.000.000 TL	55	İş Ortaklığı

## 2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

### a. Öne Çıkan Gelişmeler

#### **Büyükalyalı İstanbul**

"İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında, Büyükalyalı İstanbul projesine ilişkin yapı ruhsatları 25/01/2016 tarihinde alınmıştır.

#### **Ela Quality Resort Hotel**

Şirketimizin bağlı ortaklıklarından Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından kiracı sıfatı ile işletilmekte olan aktifimizdeki Ela Quality Resort Hotel'in yıllık kira tutarının, kiracıdan gelen talep dolayısıyla turizm sektöründe yaşanmakta olan krizin olumsuz etkileri dikkate alınarak 01.01.2016 tarihinden itibaren, değerlendirme raporlarında tespit edilen kira tutarından düşük olmamak koşulu ile 5.500.000 USD+KDV sabit kira ile %7 ciro payı olacak şekilde revize edilerek uygulanmasına, değerlendirme raporundaki kira tutarından daha düşük kira tahakkuk etmesi halinde aradaki farkın ayrıca tahsil edilmesine karar verilmiştir.



## **Hayat Tepe Suites**

Şirketimiz tarafından İstanbul, Bayrampaşa'da geliştirilen Hayat Tepe Suites projesinde yer alan 68 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

## **Bulvar 216 Sinema Yatırımı**

Şirketimizin portföyündeki varlıklardan İstanbul, Ataşehir'de yer alan Bulvar 216'da B09 bağımsız ticari bölümünde, daha sonra kiracıdan tahsil edilmek üzere bir sinema yatırımı yapılmasına ve bu amaçla Şirketimizin mülkiyetinde bulunan bölümün de sinema olarak işletilmek üzere Akyön Tesis Yönetimi A.Ş.'ye kiralanmasına karar verilmiştir.

## **Genel Kurul Toplantısı**

Şirketin 2015 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın, 29/04/2016 Cuma günü saat 15.00'de Şirket Merkezi'nde yapılmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından; Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2015 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 191.735.942.-TL ve 41.433.215,80.- TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 2.071.660,79 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı'nın SPK mevzuatına göre 189.664.281,21 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 39.361.550,01-TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup; Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2015 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasının Genel Kurul Toplantısı'nda teklif edilmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 31.03.2016 tarih ve 2015-20 sayılı kararı ile; 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, 29.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmak üzere Sayın Doç. Dr. Saim KILIÇ ve Sayın Jean-Claude BAUMGARTEN'in "Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayı" olarak belirlenmelerine karar verilmiştir.

## **İlişkili Taraf İşlemleri Raporu**

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2015 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2016 yılında gerçekleşecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 10/03/2016 tarihli rapor hazırlanmıştır.

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

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. maddesi ne istinaden Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alış işlemlerinin 2015 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaşması ve 2016 yılında da bu limitin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; İnt-Er Yapı İnşaat Turizm

San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile ise portföyümüzde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in kiralınmasından kaynaklanan 2015 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2016 yılında da bu limitin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Her iki Şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2016 yılında da %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.”

### **Değerleme Şirketi Seçimi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'inin 35. Maddesi gereğince; 2016 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına; Şirket portföyüne 2016 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

### **Kredi Kullanımı**

2016 Mart ayında; 3 yıl geri ödemesiz olmak üzere 4 yıl vadeli 25 milyon TL tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılan kredinin 19,6 milyon TL'si ile daha önce kullanılmış olan krediye ilişkin anapara ve faiz ödemesi yapılmıştır.

2016 Ocak ayında; Şirketimiz tarafından vadesi gelen kısa vadeli borçlarının kapatılması amacıyla, 3 yıl geri ödemesiz olmak üzere, 4 yıl vadeli 9 milyon Euro tutarında uzun vadeli kredi kullanılmıştır.

### **Kiralamalara İlişkin Bilgiler**

<b>Gayrimenkul</b>	<b>Kira Ekspertiz Tarihi</b>	<b>Değerleme Raporu Sonucuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)</b>	<b>01.01.2016-31.03.2016 Gerçekleşen Kira Geliri</b>	<b>Doluluk Oranı %</b>
34 Portall Plaza	31.12.2015	13.303.672 TL	4.274.467 TL	100%
İş İstanbul 34 Plaza	31.12.2015	7.369.200 TL	1.479.489 TL	85%
Bulvar 216	23.12.2015	14.360.855 TL	3.008.018 TL	88%
Metro Gross Market	31.12.2015	5.719.680 TL	1.478.490 TL	100%
Ela Quality Resort Hotel	31.12.2015	20.700.000 TL	4.347.453 TL	100%

## **b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler**

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

Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla

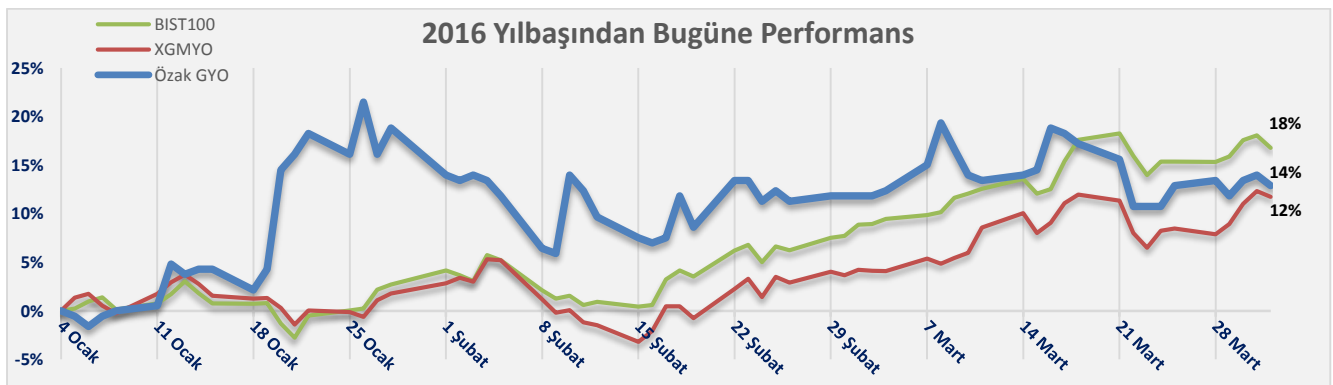
çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir.

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

### c. Hisse Performansı

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

ÖZAK GYO'nun 31.03.2016 tarihi itibarıyla piyasa değeri 530 milyon TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2015 yılının ilk üç çeyreğinde ortalama işlem hacmi 1.095.656 TL olarak gerçekleşmiştir.



### d. Değerleme Raporları Özeti

#### Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Değerleme Raporu Adı	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri	Yıllık Kira Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510004	251.200.000 TL	15.303.672 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510002	116.946.000 TL	7.369.200 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.	23.12.2015 / OZGY-1510001	223.893.467 TL	14.360.855 TL

Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510005	378.000.000 TL	20.700.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510006	94.138.249 TL	5.719.680 TL
Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510006	91.515.000 TL	-
Balmumcu Arsası *	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510007	105.000.000 TL	-
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510003	29.682.000 TL	-
Göktürk Arsası	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510013	56.450.000 TL	-
Büyükyalı İstanbul Projesi	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510010	Arsa Değeri 964.616.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 405.814.000 TL	-
İzmir Alsancak Projesi	İzmir İli Konak İlçesi Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi ile Oluşan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510009	Arsa Değeri 520.852.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 277.149.000 TL	-

## İştirak Değerleme Raporları

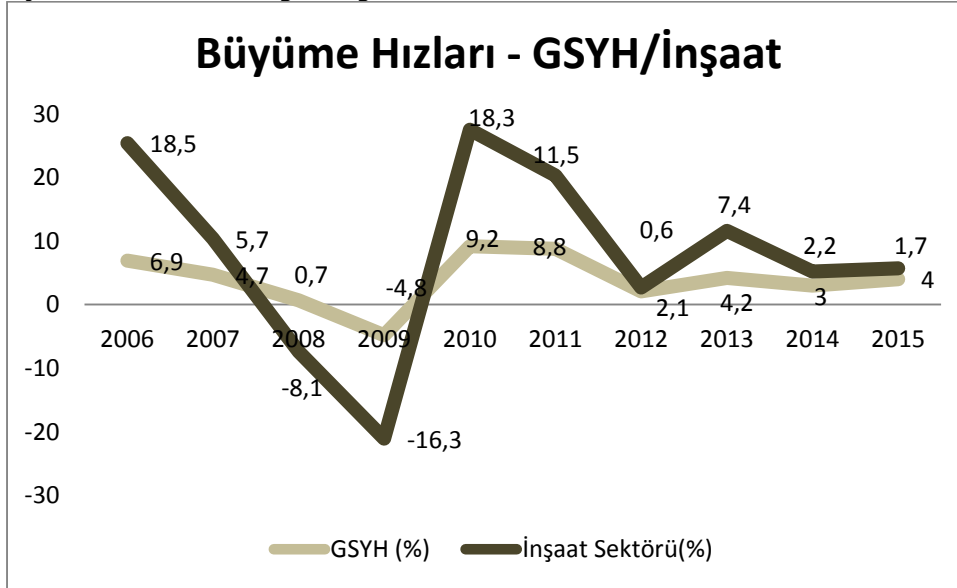
İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	29.12.2015	27.496.113 \$	9.000.000 TL / %95
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	06.01.2016	82.878.946 TL	10.796.780 TL / %100

### 3. Gayrimenkul Sektörü

2016 yılının son çeyreğinde %5,7'lik bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisinde, 2008 küresel ekonomik krizinin etkileri halen hissedilirken, 2016 yılında toplam %4'lük bir büyüme öngörülmektedir. Söz konusu büyüme rakamı içinde inşaat sektörü son çeyrekte %5,4'lük bir artış göstermiş olup, yılın tamamında %1,7'lik artış göstermiştir.

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.

İnşaat sektöründeki projelerin büyük çoğunluğunu konut inşaatlarının oluşturduğu ülkemizde, inşaat ve konut sektörlerindeki gelişmeler genellikle bir arada gözlemlenmektedir. Son yıllarda Türkiye'de görülen hızlı nüfus artışı, genç nüfusun çokluğu, kentsel dönüşüm faaliyetleri, iç göçün halen devam ediyor olması, gelir düzeylerindeki artış ile birlikte yaşam standartlarının yükselmesi ve firmaların yeni modern ofis alanları arayışı gibi pek çok faktör; gayrimenkullere olan talebi yukarı yönlü olarak etkilemektedir. Gayrimenkul sektöründe 2015 yılının en hareketli pazarı, ofis pazarı olarak kaydedilmiştir. Bu alanda yeni yatırımlar devam ederken; alışveriş merkezi, sanayi ve lojistik alanlarında durağanlık görülmektedir.

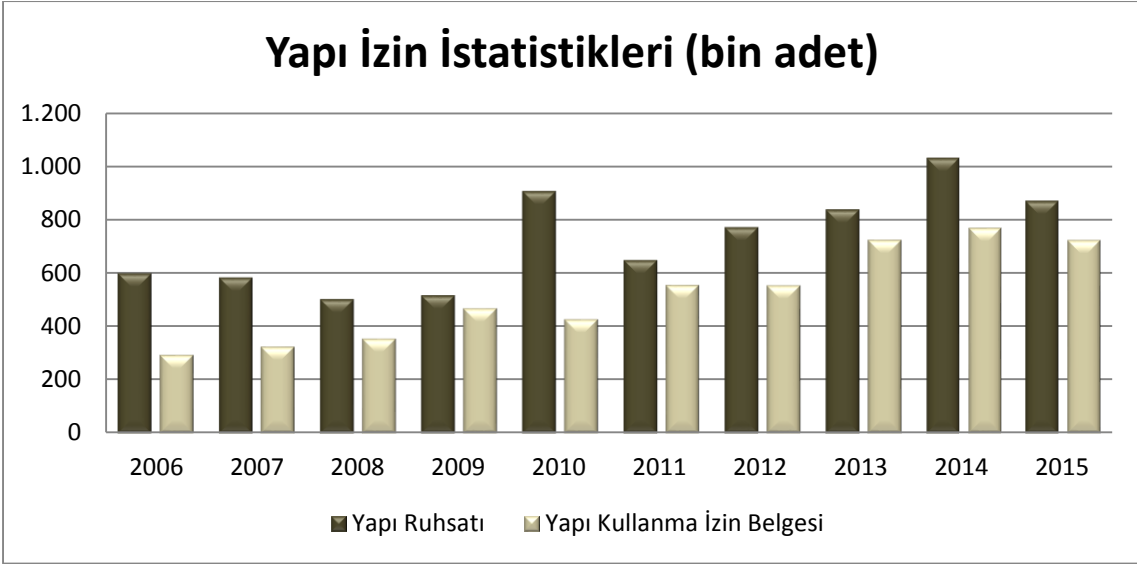


Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü 2014 yılında yavaşlayan ekonomik büyümenin etkilerini hissetmeye başlamıştır. Sektör, 2014 yılında %2,2 büyüme kaydederken, 2015 yılında büyüme %1,7 olarak gerçekleşmiştir.

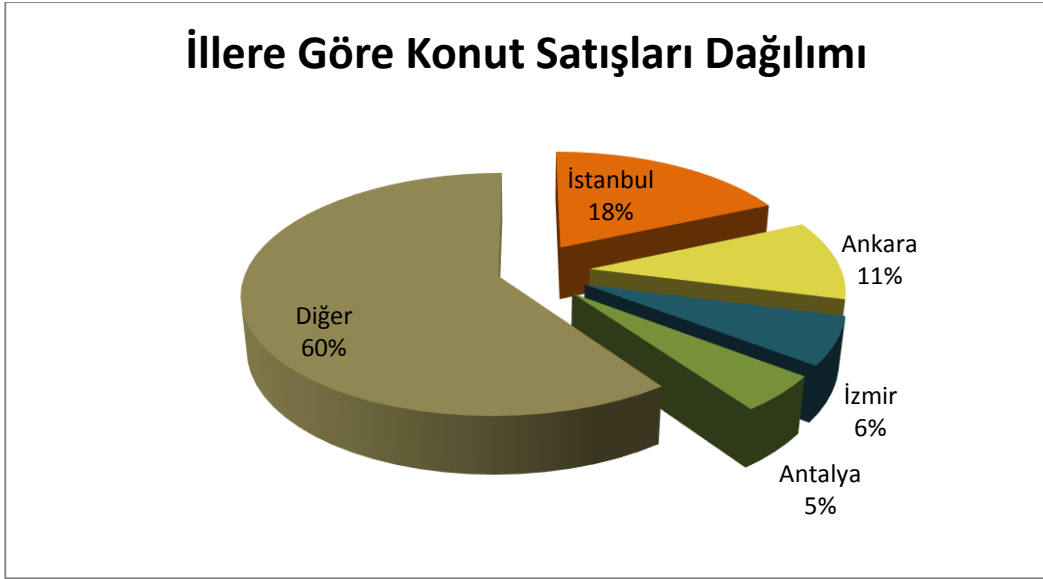
#### ➤ Konut Piyasası

2015 yılında konut satışları hızlanarak sürerken, TÜİK tarafından rapor tarihi itibarıyla açıklanmış bulunan yıl sonu rakamlarına göre bir önceki yılın aynı dönemine oranla daire sayıları bazında yapı ruhsatları %15 azalış, yapı kullanım izin belgeleri ise %6 azalış göstermiştir.



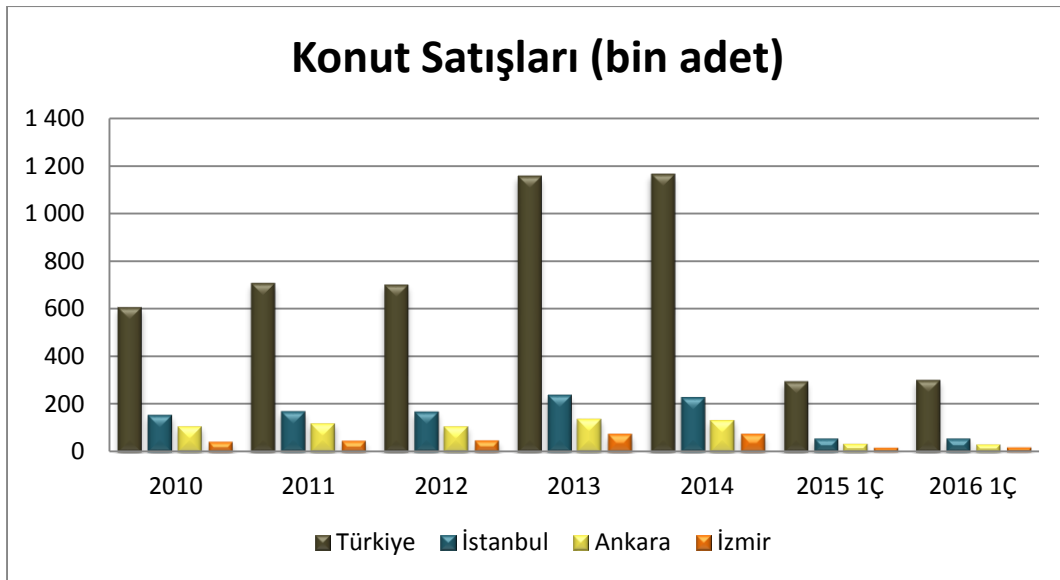
Kaynak : TÜİK

İllere göre konut satışlarından en büyük payı %18 ile İstanbul almakta olup, ardından Ankara, İzmir ve Antalya gelmektedir.



Kaynak : TÜİK

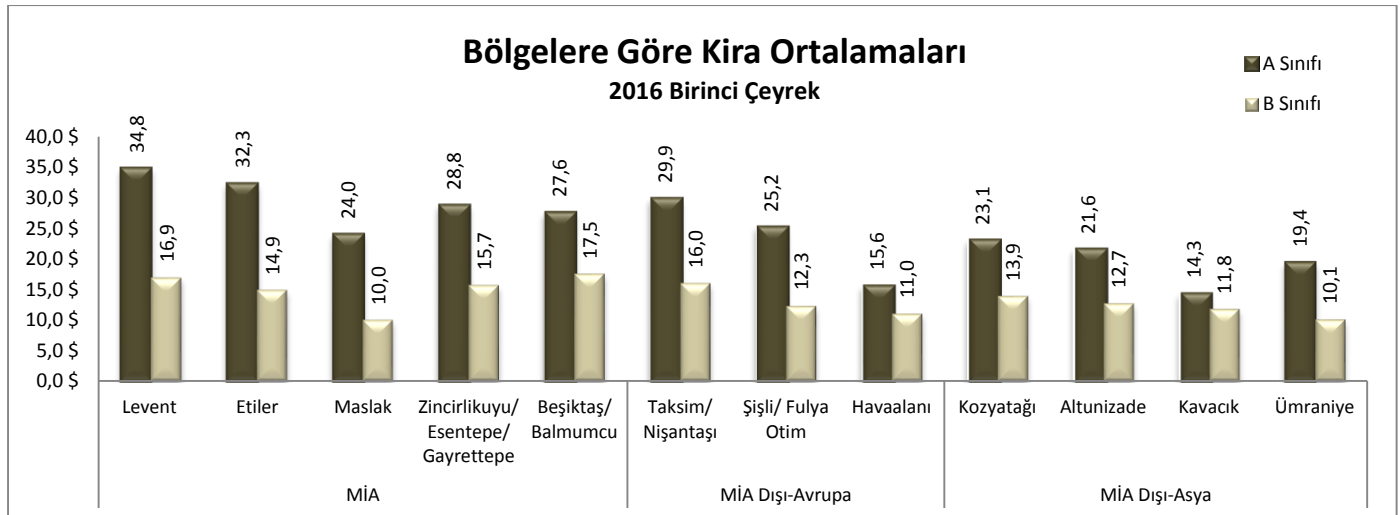
TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından Nisan ayında Konut Fiyat Endeksi Raporu yayınlanmıştır. Rapora göre, Türkiye genelinde 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirilerek hesaplanan Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (2010=100) 2016 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 1,68 oranında artarak 196,51 düzeyinde gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde ise, 2015 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,77, yüzde 1,33 ve yüzde 1,45 oranlarında artış görülmüştür.



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. Kiraçılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler etkenler önemlidir.

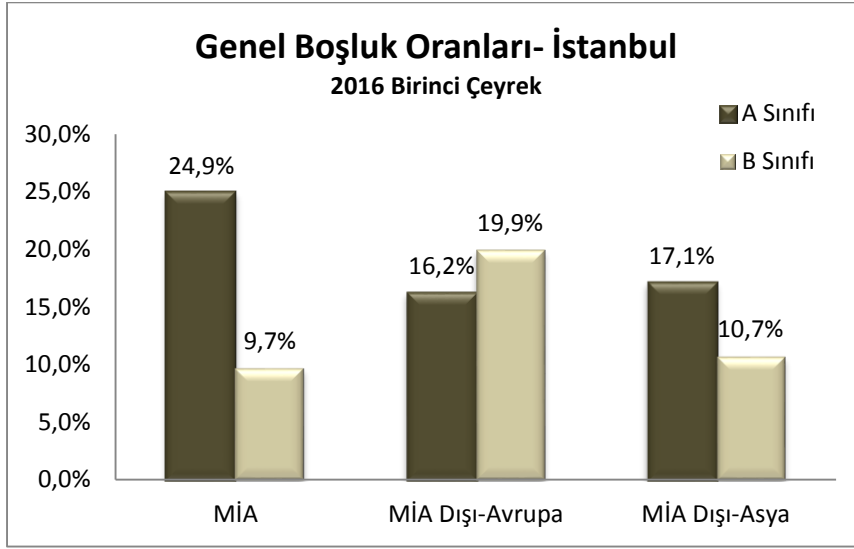


Kaynak: Propin

Propin tarafından hazırlanan İstanbul Ofis Piyasası raporu doğrultusunda 2016'nın birinci çeyreğinde Merkezi İş Alanı (MİA)'daki kira ortalaması A Sınıfı ofis binalarında aylık 28,8 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında ise aylık 14,6 \$/m<sup>2</sup> olarak belirlendiği görülmektedir.



MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalamaları A Sınıfı ofis binalarında aylık 18,6 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında aylık 11,8 \$/m<sup>2</sup> olarak görülürken; MİA Dışı-Asya'da kira ortalamaları ise A Sınıfı ofis binalarında aylık 20,1 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında aylık 12,5 \$/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.



Propin tarafından hazırlanan rapora göre İstanbul ofis piyasası 2016 birinci çeyrekteki genel boşluk oranları A sınıfı ofis binalarında MİA %24,9, MİA Dışı-Avrupa %16,2, MİA Dışı-Asya %17,1 olduğu görülürken; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının MİA %9,7, MİA Dışı-Avrupa %19,9, MİA Dışı-Asya %10,7 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

### ➤ Turizm piyasası – Oteller

Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB) tarafından yayınlanan Incoming Turizm Raporu Mart 2016'ya göre T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan bilgiye göre; 2016 yılının Ocak - Mart döneminde ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %10,3 oranında azalarak 4.063.477'ye gerilemiştir. Sadece Mart ayına bakıldığında ise %12,84 oranında düşüş söz konusudur.

Ocak-Mart Döneminde Gelen Yabancı Turist Sayısı					
Aylar	Yıllar			% Değişim Oranı	
	2014	2015	2016	2015/2014	2016/2015
<b>Mart</b>	1.851.980	1.895.940	1.652.511	2,37	-12,84
<b>Ocak-Mart</b>	<b>4.350.979</b>	<b>4.530.224</b>	<b>4.063.477</b>	<b>4,12</b>	<b>-10,30</b>

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

## Sektördeki Yerimiz

Küresel ve bölgesel gelişmelerin etkisiyle, 2015 yılı gayrimenkul sektörü açısından piyasanın kısmen yavaşladığı, analiz yapma ve proje geliştirme süreçlerinin değer kazandığı bir yıl olmuştur. 2015 yıl sonu itibarıyla GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 21,3 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 31 adet GYO arasında 465 milyon TL tutarındaki piyasa değeri ile 10. sırada yer alarak, faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %2 pay almaktadır. Ayrıca Özak GYO, söz konusu şirketler arasında aktif büyüklüğünde sekizinci, net kârda ise yedinci sıradadır.

Şirket'in 31.03.2016 itibarıyla piyasa değeri 530 milyon TL'ye yükselmiştir. Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini 2015 yılında da artırarak yılsonu itibarıyla 1,6 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. 6 yıl gibi kısa bir sürede 10 kat büyüme kaydeden Şirket, sektörün en büyük ilk 100 şirketi arasında 57. sıraya yükselmiştir.

Özak GYO, gayrimenkul piyasasındaki gelişmeleri dikkatle değerlendirerek yatırım planlarında riski en aza indireyecek, kâr getirecek seçeneklere odaklanmaktadır. Kayda değer bir arazi stokuna ve önümüzdeki 3-4 yıllık süre zarfında hayata geçirilebilecek Şirket 3 milyar doların üzerinde proje potansiyeline sahiptir. 2016 yılında, hâlihazırda geliştirilme aşamasında olan Zeytinburnu-Büyükyalı İstanbul ve İzmir-Alsancak projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

Şirketimizin 31.03.2016 tarihli konsolide aktif büyüklüğü 1.691.080.846 TL'ye ulaşmıştır.

## 4. Projelerimiz

### a. Tamamlanan Projeler

#### 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 77.291m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %100'dür.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	ÖZAK GYO
<b>Proje Tipi</b>	Ofis & Sanayi
<b>Konum</b>	İstanbul, İkitelli
<b>Arsa ve Geliştirme Maliyeti</b>	53,4 mn TL
<b>Ekspertiz Değeri</b>	251,2 mn TL
<b>Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)</b>	15,3 mn TL
<b>Yıllık Kira Geliri</b>	14,4 mn TL
<b>Doluluk Oranı</b>	100%
<b>Portföye Girişi</b>	2010
<b>Arsa Alanı</b>	25.371 m <sup>2</sup>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	77.291 m <sup>2</sup>
<b>Önemli Kiracılar</b>	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. 6.586m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulu, 21.778m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %85'dir.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	ÖZAK GYO
<b>Proje Tipi</b>	Ofis & Ticari
<b>Konum</b>	İstanbul, Güneşli
<b>Arsa ve Geliştirme Maliyeti</b>	21,6 mn TL
<b>Ekspertiz Değeri</b>	116,9 mn TL
<b>Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)</b>	7,4 mn TL
<b>Yıllık Kira Geliri</b>	4,9 mn TL
<b>Doluluk Oranı</b>	%85
<b>Portföye Girişi</b>	2010
<b>Arsa Alanı</b>	6.586 m <sup>2</sup>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	21.778 m <sup>2</sup>
<b>Önemli Kiracılar</b>	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
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	123,9mn TL
Ekspertiz Değeri	378,0 mn TL
Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)	20,7 mn TL
Yıllık Kira Geliri	24,6 mn TL
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	%54
Portföye Girişi	2007
Arsa Alanı	98.712 m <sup>2</sup>

## Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende

<b>Konum</b>	İstanbul, Bayrampaşa
<b>Arsa ve Geliştirme Maliyeti</b>	34,7 mn TL
<b>Ekspertiz Değeri</b>	94,1 mn TL
<b>Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)</b>	5,7 mn TL
<b>Yıllık Kira Geliri</b>	5,4 mn TL
<b>Doluluk Oranı</b>	100%
<b>Portföye Girişi</b>	2012
<b>Arsa Alanı</b>	15.130 m <sup>2</sup>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	19.280 m <sup>2</sup>
<b>Market Alanı</b>	8.470 m <sup>2</sup>
<b>Önemli Kiracılar</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> den başlayan ve 2000 m<sup>2</sup> ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır.

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

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	ÖZAK GYO
<b>Proje Tipi</b>	Ofis & Perakende
<b>Konum</b>	İstanbul, Ataşehir
<b>Arsa ve Geliştirme Maliyeti</b>	102,0 mn TL
<b>Ekspertiz Değeri (Perakende)</b>	223,9 mnTL
<b>Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)</b>	14,4 mn TL
<b>Yıllık Kira Geliri</b>	11,6 mn TL
<b>Doluluk Oranı</b>	88%
<b>Portföye Girişi</b>	2014
<b>Arsa Alanı</b>	5.873 m <sup>2</sup>
<b>Perakende Kiralanabilir Alan</b>	10.717 m <sup>2</sup>

## Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

**Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites şehrin dinamizmini konfor içinde yaşama imkanı sunan farklı tasarımlarıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı olmuştur. 31.03.2016 tarihi itibarıyla dairelerin %90'ının satışı gerçekleştirilmiştir.**

'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. 31.03.2016 tarihi itibarıyla 493 adet dairenin teslimi gerçekleştirilmiştir.

Aralık 2015'te tamamlanan 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 31.03.2016 tarihi itibarıyla 61 bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	ÖZAK GYO(100%)
<b>Proje Tipi</b>	Konut ve Rezidans
<b>Konum</b>	İstanbul, Bayrampaşa
<b>Arsa ve Geliştirme Maliyeti</b>	217,4 mn TL
<b>Proje Tamamlanma Tarihi</b>	2015
<b>Arsa Alanı</b>	16.698 m <sup>2</sup>
<b>Satılabilir Alan</b>	78.533 m <sup>2</sup>
<b>Satış Oranı</b> (31.03.2016 itibarıyla)	%90
<b>Toplam Daire Sayısı</b>	614

## b. Devam Eden Projeler

### Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul

Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan ve konut, rezidans, ofis, otel ve ticari ünitelerden oluşan karma projenin yapı ruhsatları alınmıştır.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede 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	
<b>Sahiplik</b>	ÖZAK GYO (%55)
	Ziylan Gayrimenkul (%30)
	Yenigün İnşaat (%15)
<b>Proje Tipi</b>	Karma
<b>Konum</b>	İstanbul, Zeytinburnu
<b>Proje Başlangıç Tarihi</b>	2016
<b>Proje Tamamlanma Tarihi</b>	İnşaat 2019; Satış 2020
<b>Beklenen Toplam Proje Maliyeti</b>	1,2 milyar TL
<b>Beklenen Toplam Satış Geliri</b>	4,2 milyar TL
<b>Beklenen Kar (%55 Özak GYO Payı)</b>	800 milyon TL
<b>Arsa Alanı</b>	111.200 m <sup>2</sup>

### c. Gelecek Projeler

#### 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.**

EPP ile arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta geliştirilen, portföy stratejisinin satış ve kiralama şeklinde oluşturulduğu projenin 1. etabının 2020 yılında, 2. etabının da 2022 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Karayolu ve metro sistemi ile desteklenen kolay yaya/araç ulaşılabilirliğinin bulunduğu ve kesintisiz deniz manzarasının olduğu İzmir Alsancak Projesi, İzmir'in yaşam ve eğlence merkezi Kordon Boyu'na, Cruise Limanı'na, Fuar Alanı'na ve iş merkezlerine yürüme mesafesindedir.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	ÖZAK GYO (%100)
<b>Proje Tipi</b>	Karma
<b>Konum</b>	İzmir Şehir Merkezi – Alsancak



<b>Proje Başlangıç Tarihi</b>	2016
<b>Proje Tamamlanma Tarihi</b>	1.Etap ; İnşaat:2019, Satış: 2020 2.Etap ; İnşaat:2021, Satış:2022
<b>Beklenen Toplam Proje Maliyeti</b>	941 milyon TL
<b>Beklenen Toplam Satış Geliri</b>	2,2 milyar TL
<b>Beklenen Kar (Özak GYO Payı)</b>	450 milyon TL
<b>Arsa Alanı</b>	133.360 m <sup>2</sup>

### **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
- Proje Tipi: Rezidans
- Arsa Alanı: 8.349 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri\*: 105,0 mnTL
- Portföy Stratejisi: Satış & Kiralama
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

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

### **Göktürk Arsası, İstanbul**

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

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Rezidans
- Arsa Alanı: 17,403 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 56,5 mnTL
- Portföy Stratejisi: Satış
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

### **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
- Proje Tipi : Merkezi
- Arsa Alanı : 6.682 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri : 29,7 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: 163.705 m<sup>2</sup>

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: 70.699 m<sup>2</sup>

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

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

## 5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2016	31.12.2015
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	52.014.297	38.906.279
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.486.773.887	1.477.931.177
C. İştirakler	Md. 24/(b)	162.864.618	162.864.618
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		25.822.241	28.901.083
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.727.475.043</b>	<b>1.708.603.157</b>
E. Finansal borçlar	Md. 31	398.726.709	351.321.991
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	109.252
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	23.401.656	23.978.771
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.232.810.895	1.218.794.550
Diğer kaynaklar		72.535.783	114.398.593
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.727.475.043</b>	<b>1.708.603.157</b>

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2016	31.12.2015
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)	52.014.297	38.906.279
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)	42.921.877	42.921.877
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)		-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.975.198	79.975.198
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31		-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	244.311.506	244.311.506
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili düzenleme</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipoteli bedelleri	Md. 22/(e)	14%	14%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	86%	86%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	12%	12%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	0%	0%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	2%	3%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	5%	5%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	38%	31%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	3%	2%	%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

### **Büyükaly İstanbul Yapı Ruhsatları**

"İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında 25/01/2016 tarihinde alınan Büyükaly İstanbul projesine ait yapı ruhsatları; projede revizyona gidilmesi sebebiyle yeniden alınmıştır.

### **Maddi Duran Varlık Alımı**

Şirketimizin portföyünde yer alan Ela Quality Resort Hotel (Otel)'in işletmesi belli bir kira bedeli karşılığında bağlı ortaklığımız Aktay Otel İşletmeleri Ticaret A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Yönetim Kurulumuz tarafından, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından geçmiş tarihlerde finanse edilerek temin edilmiş olan ancak, Otel'in ayrılmaz parçası niteliğindeki yatırımlar arasında yer alan ve bu nedenle de mal sahibi olarak Şirketimiz tarafından karşılanması gerektiği düşünülen sabit kıymet ve demirbaşların, otelin bütünlük arz etmesi ve ileride başka işletmecilere kiralanabileceği ihtimali de göz önünde bulundurularak, 5.988.631,-TL+KDV olan defter değeri üzerinden Şirketimizce devir alınmasına;

Bu devralma işleminden doğacak borcumuzun gelecek yıllarda ortaya çıkacak otel kira alacağımızdan mahsup edilmesine, ancak fiili mahsup tarihine kadar geçecek süre için borç tutarımız üzerinden adet faiz hesaplanmasına, karar verilmiştir.

### **Turizm Bakanlığı Tahsis Müzakerelerine Katılım**

Şirketimiz, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayımlanan "Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2016/1" kapsamında 27.04.2016 tarihinde yapılan ve aşağıda bilgisi verilen parsel için müzakere görüşmelerine katılmış olup, görüşmeler Şirketimiz lehine sonuçlanmıştır.

İl: Antalya

İlçe: Demre (Kale)

Mevkii: Uzguru

Parsel: 7 Nolu Özel Parsel

Alanı: 60,343.58 m<sup>2</sup>

Kullanım Türü: Günübirlik Tesis

Bununla birlikte Şirketimiz 27.04.2016 tarihinde aynı kapsamda düzenlenen Antalya, Serik ilçesindeki 55.785 m<sup>2</sup> arazi tahsisi için de müzakerelere katılım gerçekleştirmiş olup; görüşmeler başka bir firmanın lehine sonuçlanmıştır.

### **Antalya, Demre İrtifak Hakkı Tesis İşlemi**

Şirketimizin Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii 194 ada 338 parselde yer alan turizm tahsisli gayrimenkulüne ilişkin olarak Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış olup, Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir.

## **Birleşme**

Yönetim Kurulu'un 04/05/2016 tarihli kararı ile;

- Şirketimizin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş. ünvanlı şirketi, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155'inci maddesinin 1'inci fıkrasının a bendi ve 156'ıncı maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20'inci maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine ve gerekli işlemlerin yapılmasına,
- Birleşmenin 31.12.2015 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına,
- Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş.'nin tek pay sahibinin Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (ÖZAK GYO) olması ve her iki şirketin ÖZAK GYO çatısı altında kolaylaştırılmış şekilde birleşiyor olması nedeniyle sermaye artırımı/azaltım ve esas sözleşme madde tadili yapılmamasına,
- Birleşme işlemiyle ilgili olarak gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine, oybirliği ile karar verilmiştir.

## **Genel Kurul Toplantısı**

Şirketimiz'in 20145yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı, 29.04.2016 tarihinde saat 15.00'de İkitelli OSB Mahallesi 10.Cadde 34Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir/İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda yapılmıştır.

Genel kurul toplantısında özetle aşağıdaki konular karara bağlanmıştır:

**Kar Dağıtımı :** Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2015 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 191.735.942.-TL ve 41.433.215,80.- TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 2.071.660,79 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı'nın SPK mevzuatına göre 189.664.281,21 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 39.361.550,01-TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup; Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2015 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

**Yönetim Kurulu :** Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl süre ile görev yapmak üzere Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık, Prof. Dr. Ali Alp, Oğuz Satıcı ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine Doç. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'ın seçilmelerine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri 2015 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak oy birliği ile ibra edilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 3.500 TL huzur hakkı ödenmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine ise herhangi bir ücret ödenmemesine oy birliği ile karar verilmiştir.

**Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi :** 2016 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 BAŞARAN NAS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.'nin (a member of PricewaterhouseCoopers) seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

## **Diğer kararlar ;**

- 2015 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, geri alım işlemleri ile Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6.maddesi hakkında genel kurula bilgi sunulmuştur.

-TTK'nun 395.-396. maddeleri kapsamında yönetim kuruluna izin verilmesi oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

- Bağış ve yardımlar hakkında bilgi verilerek, 2016 yılı bağış ve yardımları için üst limitinin 500.000 TL olarak belirlenmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

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

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

### **Yönetim Kurulu Komiteleri**

Şirketimizin 29 Nisan 2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda belirlenen yeni yönetim kurulu üyeliklerine istinaden, komite üyelikleri aşağıdaki şekilde belirlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1. maddesi uyarınca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine devam edilmesine karar verilmiştir.

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

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

Jean-Claude BAUMGARTEN (Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi :**

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

Prof.Dr. Ali ALP (Komite Üyesi - 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)

Oğuz SATICI (Komite Üyesi - Yönetim Kurulu Üyesi)

### **Geri Alım İşlemi Sonuçları**

26.08.2015 ve 18.09.2015 tarihlerinde KAP'ta yayınlanan açıklamalarımız ile, Türk Ticaret Kanunu 379. ve 381. maddeleri, Sermaye Piyasası Kanunu 22. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Şirket tarafından kendi hisselerinin, 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, borsadan geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.000.000.-TL kaynak ayrılmasına karar verildiği bildirilmiş olup; Tebliğ'in 5(6) maddesi kapsamında yönetim kurulu kararı ile 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulduğu bildirilmiştir.



Kurul'un 15.09.2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirketimizin talebi olumlu karşılanmış olup, bu izin kapsamında;

- 11.11.2015-11.12.2015 tarihleri arasında 1,79-1,82 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,81 TL ağırlıklı ortalama fiyattan 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,13'tür.

- Geri alımın maliyeti 600.625,34 TL olarak gerçekleşmiş olup, Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir.

Genel Kurul tarihi itibarıyla geri alım işlemleri tamamlanmış olup; geri alınan paylardan henüz elden çıkarılan olmamıştır.

## 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 01.01.2016-31.03.2016 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.