



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

21 Ağustos 2017



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini 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 21 Ağustos 2017 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide 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. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide 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.

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

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Burak Özpoğraz SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Ağustos 2017

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.....	5
g. Komiteler	5
h. Kar Dağıtım Politikası.....	6
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları	6
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler	7
a. Öne Çıkan Gelişmeler	7
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler.....	10
c. Hisse Performansı.....	10
d. Değerleme Raporları Özeti	11
3. Gayrimenkul Sektörü.....	12
4. Projelerimiz.....	15
a. Tamamlanan Projeler	15
b. Devam Eden Projeler.....	19
c. Gelecek Projeler	20
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	22
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler	24
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	24

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2017-30.06.2017 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	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

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

d. İlkelerimiz

"Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

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

Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

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

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

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

Genel kurul toplantısında alınan karar gereği Şirketimizin çıkarılmış sermayesi 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 dağıtımı 08.07.2015-10.07.2015 tarihleri arasında gerçekleşmiştir. Bedelsiz sermaye artırımını sonrası esas sözleşmenin sermaye maddesinin yeni şekli 24.07.2015 tarihinde tescil edilmiştir.

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	12.743.197	5,10
Ürfi AKBALIK	10.978.765	4,39
Özak Tekstil	8.237.575	3,30
ÖZAK GYO-Geri Alınan Paylar	419.639	0,17
Diğer	30.120.834	12,04
Toplam	62.500.010	25,00

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 alımının 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 yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında ise; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda, 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde ise 1,73-1,78 TL fiyat aralığından 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir.

2015 ve 2016 yıllarında toplamda 419.639 adet payın geri alımı yapılmış olup; geri alınan payların Şirketimizin sermayesine oranı %0,17'ye ulaşmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

İmtiyazlı Paylar:

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

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

f. Yönetim Kurulu

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 25/05/2017 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	25.05.2017	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	25.05.2017	1 yıl	
Prof.Dr. D.Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	
Doç.Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude BAUMGARTEN	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	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)
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 dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.

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

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

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

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

i. Bağı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

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

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin 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, 30.06.2017 tarihi itibarıyla bağı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	9.000.000 TL	8.550.000 TL	95	Bağı Ortaklık
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	50.000 TL	27.500 TL	55	Bağı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN Adi Ortaklığı	Büyükaly Projesi	300.000.000 TL	165.000.000 TL	55	İş Ortaklığı

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Büyükyalı Projesi Satışları

Emlak Konut GYO'nun 06.07.2017 tarihli "2017 1.Yarı Yıl Satışı Tamamlanmış Bağımsız Bölümler Raporu" konulu özel durum açıklamasında, Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından İstanbul, Kazlıçeşme bölgesinde geliştirilen ve 22 Eylül 2016 tarihinde satış lansmanı yapılan Büyükyalı İstanbul Projesi'nin satış rakamlarına ilişkin özet bilgi de yer almıştır. Rapor da da belirtildiği üzere, Büyükyalı İstanbul Projesi'nde 2017 yılının ilk 6 ayında toplam 254.993.541 TL (KDV Hariç) değerinde, 88 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir. Böylece 2016 ve 2017 yılında toplamda 644.412.206 TL (KDV Hariç) değerinde, 246 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Büyükyalı İstanbul Yapı Ruhsatları

Büyükyalı İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında, E ve G Bloklarda bulunan bağımsız bölümler için revizyona gidilmiş olup Tadilat Yapı Ruhsatları 13.02.2017 tarihinde alınmıştır. B ve T2 Bloklarına ilişkin Yapı Ruhsatları ise 21/04/2017 tarihinde alınmıştır.

Büyükyalı Projesi arazi sahibi Emlak Konut GYO'nun KAP açıklamalarında da belirtildiği üzere; Zeytinburnu'ndaki eski tank fabrikası arazisine ilişkin imar planlarının iptali doğrultusunda verilen Yerel Mahkeme kararları hakkında İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından iptal kararlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir. Şirketimiz bu davanın davalısı konumunda değildir. Ayrıca proje ile ilgili inşaat ve satış süreçleri ruhsatına ve mevzuata uygun olarak sürdürülmektedir.

Eyüp, Göktürk Arsa Alımı

Şirketimiz portföyünde bulunan Eyüp-Göktürk'teki mevcut arazimizi genişletmek amacıyla; mülkiyeti Maliye Bakanlığı'nda, 2B hakkı Kamer İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'de olan İstanbul ili Eyüp ilçesi Maslakaltı mevkiinde yer alan 32.863,21 m2 yüzölçümlü arazinin 2B hakkı 67.000.000 TL +KDV bedel ile 10/03/2017 tarihinde devir alınmış olup, söz konusu araziye ilişkin tapunun İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan (Milli Emlak) Şirketimize devri 20/03/2017 tarihinde gerçekleşmiştir. Bu alım işlemi nedeniyle ayrıca Milli Emlak'a da taksitli satış bedeli olarak 57.510.617,50 TL ödeme yapılması gerekmekte olup; bu tutarın %20'si peşin olarak ödenmiş, kalan tutar 5 yılda 6'sar aylık vadelerde 10 eşit taksitte ödeme planına bağlanmıştır.

Hak devri gerçekleştiği tarihte; söz konusu arazinin Şirketimiz mülkiyetine alınmasının 2B mevzuatı uyarınca Milli Emlak tarafından yapılacak tapu devri ile ancak geçerlilik kazanabileceği ve ayrıca bu arada satın alma hakkının rakip şirketler/ şahıslar tarafından öğrenilmesi durumunda Şirketimizin maruz kalacağı olası ticari kayıplardan/risklerden kaçınılması gerekçesiyle, içsel bilginin açıklanması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanmasının Ertelenmesi başlıklı 6'ncı maddesi kapsamında tapu devrinin gerçekleşeceği tarihe kadar ertelenmiş; tapu devrinin gerçekleşmesi neticesinde erteleme şartlarının ortadan kalkmış olması sebebiyle kamuya 20/03/2017 tarihinde açıklama yapılmıştır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi Feshi ve Kiralama

Şirketimizin 11/04/2017 tarihli yönetim kurulu toplantısında;

- Portföyümüzdeki varlıklardan Ataşehir, Bulvar 216'da yer alan B09 no.lu bağımsız bölümün ½ hisse payına ilişkin olarak Akyön Tesis İşletmeleri A.Ş.(Akyön) ile imzalanan 23.12.2015 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin, Akyön'ün sözleşmeden kaynaklanan ödeme yükümlülüklerini yerine getirmemiş olması sebebiyle, Şirketimiz tarafından fesih edilmesine ve bu kapsamda sözleşmenin feshinden kaynaklanan cezai şartların Şirketimize gelir kaydedilmesine,

- Akyön tarafından sinema olarak işletilmekte olan B09 no.lu bağımsız bölümün diğer yarısına ilişkin olarak yapılmış mevcut kiralama işleminin revize edilerek, 11/04/2017 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak bağımsız bölümün tamamının aylık 15.000,-USD+KDV bedel karşılığında Akyön'e kiralanmasına,

- Söz konusu bağımsız bölüme yapılan sinema yatırımı kapsamında edinilmiş olan kıymet ve demirbaşların, sinemanın halihazırda Akyön tarafından işletilmesi sebebiyle başka herhangi bir şirkete satılmasının mümkün olmadığı da düşünülerek Akyön'e satılmasına, bu kapsamda SPK Kurumsal Yönetim Tebliğinde öngörülen sınırların altında kaldığı hususu da dikkate alındığında, bu kıymet ve demirbaşlar için ayrıca bir değerlendirme yaptırılmasına gerek olmaksızın, satış bedelinin maliyet bedeli+%5 kar ile KDV dahil toplam 1.998.015,43 TL olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Proje Yönetimi ve Danışmanlık Hizmeti Alınması

Şirketimiz ile İnter Yapı İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. arasında, portföyümüzde bulunan gayrimenkullerin yapı ruhsatına tabi olmayan inşaat faaliyetleri kapsamında proje yönetimi hizmeti ve yeni geliştirilecek projeler kapsamında danışmanlık hizmeti alınması amacıyla 21/06/2017 tarihinde proje yönetimi ve danışmanlık hizmetleri sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme bedeli maliyet+kar(%10+KDV) olarak belirlenmiştir.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2016 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2017 yılında gerçekleşecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 13/03/2017 tarihli rapor hazırlanmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. maddesine istinaden Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alış işlemlerinin 2016 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaşması ve Şirketimizin mevcut ve yeni geliştireceği projeleri kapsamında , yeniden İnter Yapı'dan hizmet alınması durumunda 2017 yılında da bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile ise portföyümüzde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan 2016 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2017 yılında da bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

İlişkili Taraf İşlemleri Her iki Şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2017 yılında da %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir."

Değerleme Şirketi Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince; 2017 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin "Ter Ra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. "den alınmasına, Şirket portföyüne 2017 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin " Ter Ra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş." ve "Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. "den alınmasına karar verilmiştir.

Kredi Kullanımı

2017 Ocak ayında; 3 yıl vadeli 30 milyon TL tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi ile daha önce kullanılan banka kredisi geri ödemesi yapılmıştır.

2017 Mart ayında; İstanbul,Eyüp'te yer alan yeni arsa yatırımı finansmanında kullanılmak üzere 3 yıl vadeli 36 milyon TL tutarında banka kredisi kullanılmıştır.

2017 Nisan ayında; 5 yıl vadeli, 28 milyon TL tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi ile önümüzdeki 4 aylık dönemde vadesi dolacak olan kredilerin taksit ödemelerinin yapılması planlanmaktadır.

Genel Kurul Toplantısı

Şirketimiz'in 2016 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı, 25/05/2017 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 31.12.2016 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 14.028.274,00.- TL ve 5.432.349,39.- TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 271.617,47.- TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı'nın SPK mevzuatına göre 13.756.656,53.- TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 5.160.731,92.-TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup; Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2016 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına, oy çokluğu 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 Prof. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'in seçilmelerine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri 2016 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak oy çokluğu ile ibra edilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 3.850 TL huzur hakkı ödenmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine ise herhangi bir ücret ödenmemesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi : 2017 yılı hesap dönemindeki finansal tablolarının uluslararası muhasebe standartları yönünden denetlenmesi ve T.T.K. ve sermaye piyasası kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.'nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Diğer kararlar ;

- 2016 faaliyet yılına ilişkin Faaliyet Raporu, Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu müzakere edilip, finansal tablolar oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

- İlişkili taraf işlemleri, ekspertiz değerlerinden farklı gerçekleştirilen işlemler, 3.kişiler lehine verilen teminat,rehin ve ipotekler, geri alım işlemleri ile Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6.maddesi hakkında genel kurula bilgi sunulmuştur.

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

- Bağış ve yardımlar hakkında bilgi verilerek, 2017 yılı bağış ve yardımları için üst limitinin 500.000 TL olarak belirlenmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

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

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

Geri Alım İşlem Sonuçları

25/11/2016 tarihinde KAP'ta yayınlanan açıklamamız ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21/07/2016 ve 25/07/2016 tarihli Basın Duyuruları çerçevesinde, Şirket tarafından 3.000.000 adet kendi payının 25/11/2016 tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar verildiği bildirilmiştir. Şirketimiz tarafından bu kapsamda

1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde 1,73-1,78 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,77 ağırlıklı ortalama fiyattan 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılında yapılan geri alımlar ile birlikte toplamda 419.639 adet payın geri alımı yapılmış olup; geri alınan payların Şirketimizin sermayesine oranı toplamda %0,17'ye ulaşmıştır. İşlemlerin toplam tutarı ise 757,677.-TL olarak gerçekleşmiştir. Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir. Genel kurul tarihi olan 25/05/2017 itibarıyla geri alım işlemleri tamamlanmış olup, geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

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.

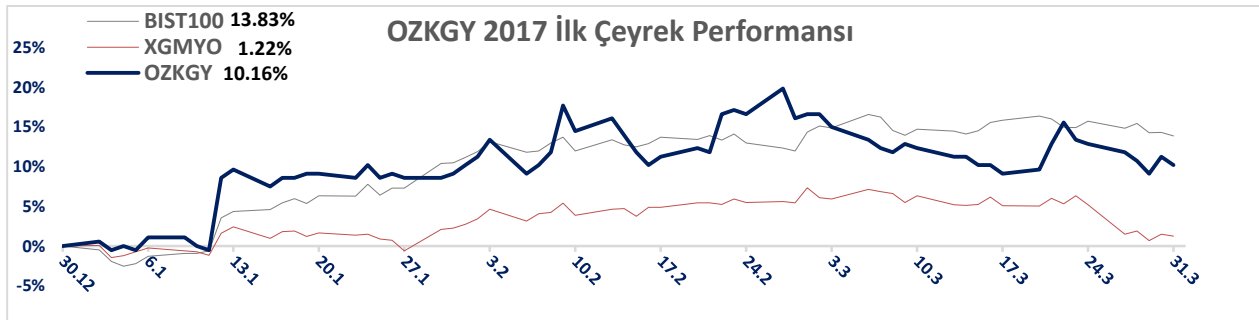
Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir 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 30/06/2017 tarihi itibarıyla piyasa değeri 537,5 milyon TL olmuştur. Şirket hisseleri 2017 yılı başından 30/06/2017 tarihine kadar geçen sürede %15 değer kazanmıştır.



d. Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Değerleme Raporu Adı	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A820	255.060.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A818	122.600.000 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	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A817	231.610.000 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	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016C210	345.960.000 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	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV823	94.474.000 TL
Hayat Tepe (*)	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	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV823	42.399.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV821	120.560.000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A819	36.000.000 TL
Göktürk Arsası 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A822	64.390.000 TL
Göktürk Arsası 2	Göktürk 2B Arazisi, Pazar değeri tespiti	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2017 / 2017/ÖZAKGYO/002	163.985.000 TL
Demre Arsası - Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde 194 Ada 338 Parsel Üzerinde yer alan 1 Adet Arsa (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REVC212	14.850.000 TL
Büyükyalı Projesi	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A824	Arsa Değeri 1.020.000.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 735.810.000 TL

(*) Ekspertiz değeri 46.765.000 TL olup, değerlendirme tarihinden sonra satışı gerçekleşmiş 5 bağımsız bölümün değeri düşülmüştür.

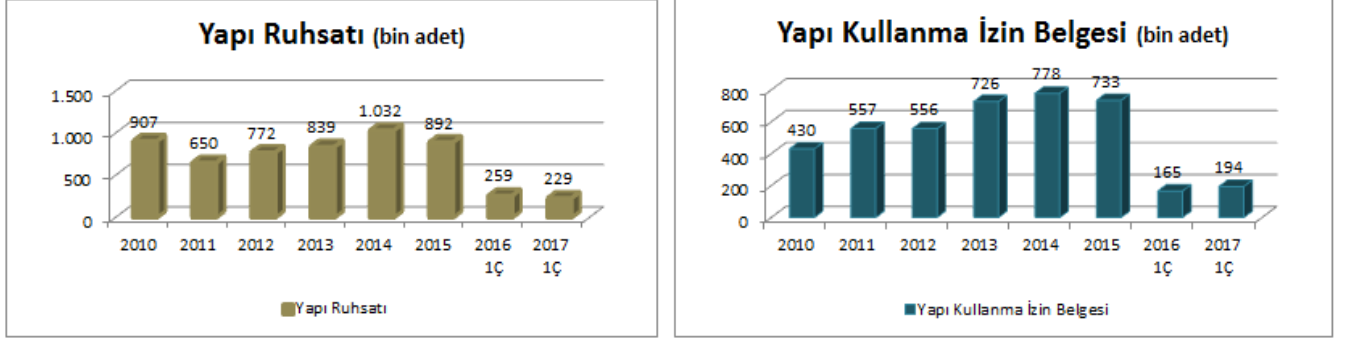
İştirak Değerleme Raporları

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

3. Gayrimenkul Sektörü

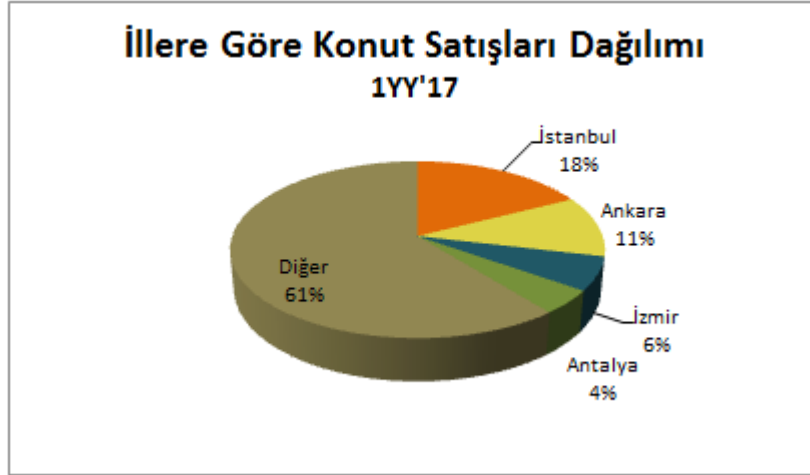
➤ Konut Piyasası

2017 yılında konut satışlarında artış sürerken, TÜİK tarafından rapor tarihi itibarıyla açıklanmış bulunan 2017 ilk çeyrek rakamlarına göre bir önceki yılın aynı dönemine oranla daire sayıları bazında yapı ruhsatları %12 azalmış olmakla birlikte, yapı kullanım izin belgeleri %18 artış göstermiştir.



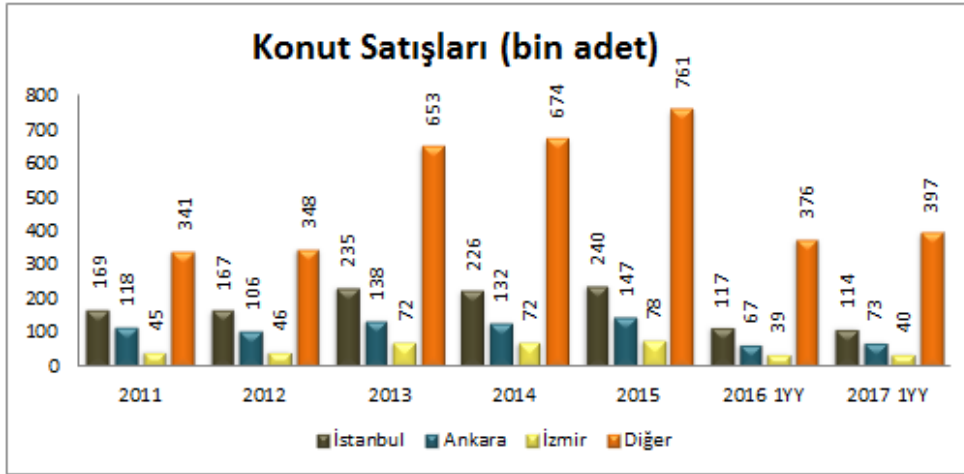
Kaynak : TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları 2017 ilk yarı yılda bir önceki yılın ilk yarı yılına göre %4 oranında artarak 654.363 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, İstanbul 114.356 konut satışı ile en yüksek paya (%18) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 73.119 konut satışı (%11) ile Ankara, 40.339 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 70 konut ile Ardahan ve 235 konut ile Şırnak oldu.



Kaynak : TÜİK

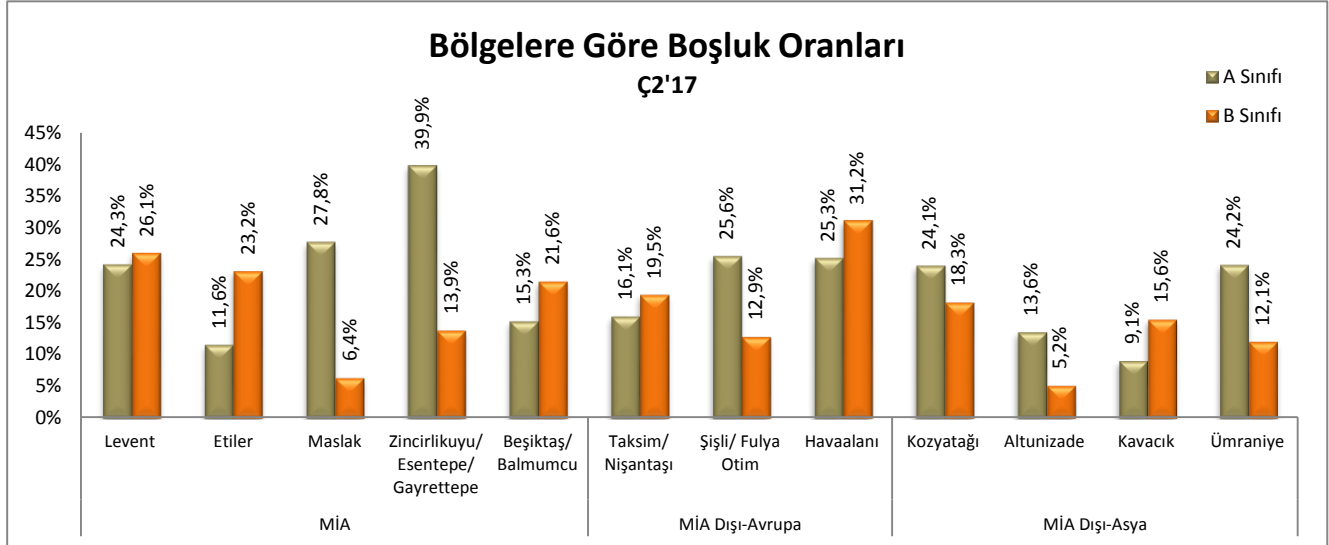
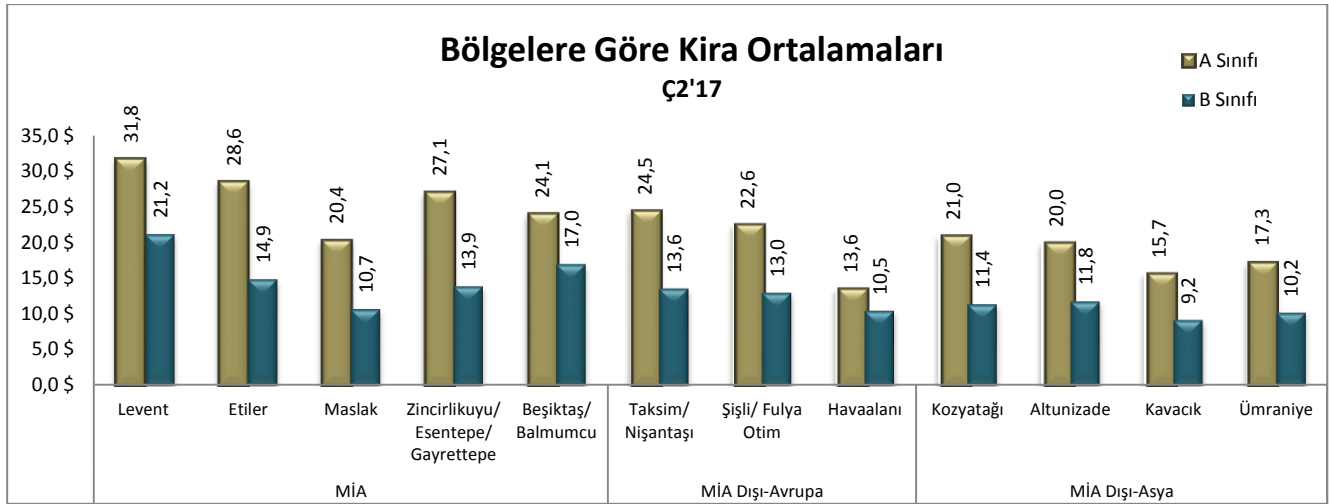
TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından 2017 Şubat ayında Konut Fiyat Endeksi Raporu yayınlanmıştır. Raporda Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) hesaplanmış olup, HKFE (2010=100) 2017 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 1,16 oranında artarak 205,74 seviyesinde gerçekleşmiştir. Rapora göre, üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,98, 1,22 ve 1,90 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 9,10, 9,24 ve 16,56 oranlarında artış göstermiştir.



Kaynak : TUIK

➤ 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

➤ Turizm piyasası

2017 ilk yarı yılda önceki yılın aynı dönemine kıyasla Antalya bölgesine hava yolu ile gelen yabancı ziyaretçi sayısı %58 artmıştır.

ANTALYA Hava yolu ile Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı						
	2015	2016	Δ	2016, Ocak - Haziran	2017, Ocak - Haziran	Δ
Yabancı Ziyaretçi	10,435,098	5,734,407	-45%	2,012,352	3,179,308	58%
Rusya	2,836,902	486,548	-83%	33,387	1,321,052	3857%
Almanya	3,001,016	1,975,355	-34%	787,078	579,718	-26%
Diğer	4,597,180	3,272,504	-29%	1,191,887	1,278,538	7%

Bahse konu ilk 6 aylık karşılaştırma döneminde Belek'i ziyaret eden yabancı sayısı %30, yerli ziyaretçi sayısı ise %5 artmış olup, toplamda %17 seviyesinde artış yaşanmıştır.

BELEK Bölgesi Toplam Konuk Sayısı						
	2015	2016	Δ	2016, Ocak - Haziran	2017, Ocak - Haziran	Δ
Genel Toplam	1,460,841	1,269,282	-13%	518,538	608,813	17%
Yerli Ziyaretçi	463,023	644,239	39%	267,578	281,474	5%
Yabancı Ziyaretçi	997,818	625,043	-37%	250,960	327,339	30%
Rusya	249,761	50,479	-80%	4,597	116,525	2435%
Almanya	246,916	174,970	-29%	80,584	47,661	-41%
Diğer	501,141	399,594	-20%	165,779	163,153	-2%

Sektördeki Yerimiz

Küresel ve bölgesel gelişmelerin etkisiyle, 2015 yılından itibaren yeni bir döneme geçilmiştir. Gayrimenkul sektörü açısından piyasanın kısmen yavaşladığı, analiz yapma ve proje geliştirme süreçlerinin değer kazandığı bir dönem başlamıştır. 2016 yılsonuna bakıldığında GYO sektöründe faaliyet gösteren 30 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 24 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 30 adet GYO arasında 467,5 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 2016 yılsonu sonuçlarına göre konsolide olmayan aktif büyüklüğünde onuncu sırada yer almaktadır.

Şirket'in 30.06.2017 itibarıyla piyasa değeri bir önceki çeyreğe göre %15 artarak 537,5 milyon TL'ye ulaşmıştır. 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 artırarak 2 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projeler

34 Portal Plaza, İstanbul

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

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

34 Portall Plaza, hidrofonic sistemle yağmur sularının drenajını 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 %93'dür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	53,4 mn TL
Ekspertiz Değeri	255,1 mn TL
1YY'17 Kira Geliri	9,1 mn TL
Doluluk Oranı	93%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	77.291 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Ozak Tekstil, Intem Triko

İş İstanbul 34, İstanbul

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

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m² arsa üzerine kurulu, 21.778m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %61'dir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	21,6 mn TL
Ekspertiz Değeri	122,6 mn TL
1YY'17 Kira Geliri	3,3 mn TL
Doluluk Oranı	%61
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.778 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

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

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

270 metrelik özel kum plajına ve 1.100 metrekairelik iskele alanına sahip olan Ela Quality Resort, aynı zamanda 6.630 metrekairelik açık havuz alanı ile birlikte beş adet su kaydıracağına, 210 metrekairelik 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 Türk otelcilik sistemine yeni bir bakış açısı getirmektedir.

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	346,0 mn TL
1YY'17 Kira Geliri	11,4 mn TL
Otel Doluluk Oranı (2017 1.YY)	%35
Portföye Girişi (*)	2015
Arsa Alanı	98.712 m ²

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

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 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 otoparkı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	34,7 mn TL
Ekspertiz Değeri	94,5 mn TL
1YY’17 Kira Geliri	3,5 mn TL
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralabilir Alan	19.280 m ²
Market Alanı	8.470 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile geliştirilen Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2016 yılsonu itibarıyla doluluk oranı %55’tir. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

Proje dahilinde 90 ila 2000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 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 olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	102,0 mn TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	231,6 mnTL
1YY'17 Kira Geliri	8,1 mn TL
Doluluk Oranı	71%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	10.717 m ²
Başlıca Kiracılar	P.F.Changs's, Bebek Balıkçısı, Hunger, O'learys, Caribou, Harvard Cafe, Starbucks, Mc Donald's, D&R, Vatan Bilgisayar, Laym Lounge, If Performance Hall, Cinemo...

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

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

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

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites'de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 569'u teslim edilmiş olup, teslimat oranı %93 olarak gerçekleşmiştir. 30/06/2017 tarihi itibarıyla portföyümüzde 43 konut ve 2 dükkan mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	217,4 mn TL
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	78.533 m ²
Satış Oranı (30.06.2017 itibarıyla)	%93
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkan

b. Devam Eden Projeler

Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul

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

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 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.

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

Büyükyalı Projesi'nde 2017 yılının ilk 6 ayında toplam 254.993.541 TL (KDV Hariç) değerinde, 88 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir. Böylece 2016 ve 2017 yılında toplamda 644.412.206 TL (KDV Hariç) değerinde, 246 adet bağımsız bölümün ön satışı tamamlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%55)
	Ziylan Gayrimenkul (%30)
	Yenigün İnşaat (%15)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2019; Satış 2020
Beklenen Toplam Proje Maliyeti	1,2 milyar TL
Beklenen Toplam Satış Geliri	4,2 milyar TL
Beklenen Kar (%55 Özak GYO Payı)	800 milyon TL
Arsa Alanı	111.200 m ²

c. Gelecek Projeler

Balmumcu Projesi, İstanbul

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

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Otel & Rezidans
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Portföye Girişi	2013 (198no.lu parsel), 2016 (150,151,197,199 no.lu parseller)
Proje Tahmini Başlangıç Tarihi	2017
Proje Tahmini Tamamlanma Tarihi	2019
Arsa Ekspertiz Değeri	120,6 mnTL
Arsa Alanı	6.900 m ²
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Göktürk Arsaları, İstanbul

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

Eyüp, Göktürk'te 963 no.lu parselde yer alan 17.403 m²'lik arsa Özak GYO'nun portföyüne kattığı 2014 yılında dahil olmuştur. 2017 Mart ayında ise Şirketimiz portföyünde bulunan Eyüp-Göktürk'teki mevcut arazimizi genişletmek amacıyla; mülkiyeti Maliye Bakanlığı'nda, 2B hakkı Kamer İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'de olan İstanbul ili Eyüp ilçesi Maslakaltı mevkiinde yer alan 32.863,21 m² yüzölçümlü 1015 no.lu parselde yer alan arazinin 2B hakkı 67.000.000-TL+KDV bedel ile 10/03/2017 tarihinde devir alınmış olup, söz konusu araziye ilişkin tapunun İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan (Milli Emlak) Şirketimize devri gerçekleşmiştir. Bu alım işlemi nedeniyle ayrıca Milli Emlak'a da taksitli satış bedeli olarak 57.510.617,50 TL ödeme yapılması gerekmekte olup; bu tutarın %20'si peşin olarak ödenmiş, kalan tutar 5 yılda 6'şar aylık vadelerde 10 eşit taksitte ödeme planına bağlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Portföye Girişi	2014 (963 no.lu parsel), 2017 (1015 no.lu parsel)
Arsa Alanı	17.403 m ² + 32.863 m ²
Arsa Ekspertiz Değeri	64,4 mnTL + 164,0 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Mahmutbey Arsası, İstanbul

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

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş merkezi projesi geliştirmektedir. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte iş dünyasının öncelikli tercihlerinden biri haline gelmesi öngörülmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	İş Merkezi
Konum	İstanbul, Bağcılar
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.682 m ²
Arsa Ekspertiz Değeri	36,0 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış ve kiralama
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Demre Arsası, Antalya

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

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

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

Ayrıca arsanın yan parselindeki, gününbirlik tesisi alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci çalışmalarına başlamıştır. Sürecin tamamlanmasıyla, 71.000 m2 olan arazi, eklenen 60.000 m2 ile birlikte toplam 131.000 m2 'ye ulaşacaktır.

Didim Arsası, Aydın

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

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

Turizm tahsisli sözkonusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunmuş olup; başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm'e; Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam 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.

Bu kapsamda 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.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2017	31.12.2016
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	156.887.793	147.805.077
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.667.936.892	1.424.484.207
C. İştirakler	Md. 24/(b)	79.985.672	79.985.672
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		139.473.621	175.579.025
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	2.044.283.978	1.827.853.981
E. Finansal borçlar	Md. 31	499.189.126	440.012.044
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	79.356	112.980
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	10.407.800	10.947.355
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.287.169.786	1.226.713.285
Diğer kaynaklar		247.437.910	150.068.317
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	2.044.283.978	1.827.853.981

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2017	31.12.2016
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)	156.862.255	147.805.077
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)	36.000.000	36.000.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.985.672	79.985.672
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30.06.2017	31.12.2016	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	0%	0%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	82%	78%	%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%	1%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	4%	4%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	40%	37%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	8%	8%	%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

Bulvar 216 Otopark Kira Sözleşmesi

Şirketimiz ile Akyön Tesis Yönetimi San.ve Tic. A.Ş. arasında 2017 yılı Temmuz ayında, portföyümüzde bulunan varlıklardan İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde yer alan Bulvar216'nın otopark alanına ilişkin olarak aylık 42.000 TL+KDV bedelle kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Finansman Sağlanması

Şirketimiz tarafından 2017 yılı Temmuz ayında, Grup imkânları kullanılmak suretiyle ve köprü kredi şeklinde olmak üzere, 10 milyon Euro tutarda ve Euro Libor + %1,7 faiz oranlı, 240 gün vadeli finansman sağlanmıştır.

Büyükalyalı Projesi Yapı Ruhsatları

Emlak Konut GYO'nun 09.08.2017 tarihli açıklamasında da belirtildiği üzere Şirketimiz projelerinden Büyükalyalı İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında, B ve H Bloklarda bulunan bağımsız bölümler için revizyona gidilmiş olup, Tadilat Yapı Ruhsatları 07.08.2017 tarihinde alınmıştır

Demre Günübirlik Turizm Tahsisli Gayrimenkule Ait Ön İzin İşlemleri

Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel parselde yer alan günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak; ön izin döneminde yapılacak işlemler çerçevesinde etüt, plan, proje çalışmalarımız devam etmekte olduğundan bu çalışmalar kapsamında ortaya çıkan ihtiyaç üzerine, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddesi uyarınca, ön izin süresinin 4 ay uzatılması talebimiz T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne uygun bulunmuştur.

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 01/01/2017-30/06/2017 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.