

Sermaye Piyasası Kurulu

ANONİM ORTAKLIKLARIN SERMAYE ARTIRIMI DOLAYISIYLA İHRAÇ EDECEKLERİ PAYLARIN KAYDA ALINMASINA İLİŞKİN BELGE

Numarası

G40.90/III

Tarihi

02.02.2012

Bu belge ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 300.000.000,- (Üçyüz milyon) TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 141.483.500,- (Yüzkırkbirmilyondört yüzseksenüçbinbeşyüz) TL olan çıkarılmış sermayesinin 157.000.000,- (Yüzelliyedimilyon) TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle halka arz edilecek olan 15.516.500,- (Onbeşmilyonbeşyüzonaltıbinbeşyüz) TL nominal değerli paylar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.



Bekir Sıtkı ŞAFAK
Kurul Başkan Yardımcısı

Ortaklığın

Bağlı Olduğu T. Sicil Memurluğu : İstanbul
Sicil No : 654110

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 15.516.500 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 23.733.500 TL olmak üzere toplam 39.250.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

Söz konusu paylar, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 02.02./02.02./2012 tarih ve 6.30.90/111 sayılı ile kayda alınmıştır. Ancak kayda alınma ortaklığımızın ve paylarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez.

SPKn uyarınca, izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından ihraççılar sorumludur. Ancak, kendilerinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluşlara da zararın ihraççılara tazmin ettirilemeyen kısmı için müracaat edilebilir. Bağımsız denetim kuruluşları, denetledikleri finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları; gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ise değerlemesini yaptıkları gayrimenkullere ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda unvanları belirtilen kuruluşlar ile bu kuruluşları temsile yetkili kişiler sorumludur:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve halka arzda konsorsiyum lideri olarak yer alan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. izahnamenin tamamından, DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. izahname ekinde ve izahname içerisinde yer alan finansal bilgilerin kaynağı olan 30.09.2011, 31.12.2010, 31.12.2009, 31.12.2008 tarihli finansal tablolar ve bunlara ilişkin finansal raporlardan, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. gayrimenkul değerlendirme raporlarından sorumludur.

Yatırımcılara Uyarı :

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ortaklığımızın geleceğe yönelik açıklamaların öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



I. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

II.a BORSA GÖRÜŞÜ

“Borsa Yönetim Kurulu’nun 02.02.2012 tarihli toplantısında,

A)

- 1- Şirket iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin 14.12.2010 tarihli yönetim kurulu kararında; Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık ile Ürfi Akbalık’ın sahip olduğu %10,2’lik Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. payları ve Özak Tekstil Konfeksiyon A.Ş.’nin sahip olduğu %10’luk Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarının kısmi bölünme yoluyla Özak GYO’ya devrine karar verilmiş olmakla birlikte, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarının %40’ına sahip olan Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından söz konusu yönetim kurulu kararının iptaline ilişkin dava açılmış olup, bu davanın Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda Şirket’in varlık yapısı, gelirleri ve finansal tablolarında önemli değişiklikler ortaya çıkabileceği,
- 2- Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin 27.01.2011 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararlarla ilgili olarak Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından açılan iptal davası nedeniyle, Şirket’in konsolidasyona tabi iştiraklerinden Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilen Ela Quality Resort Otel’in işletme hakkının devamına ilişkin belirsizliklerin olduğu,
- 3- Şirket mülkiyetindeki binalar rayiç değerlerinin altında sigortalanmış olduğundan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (GYO Tebliği)’nin “Sigorta Mecburiyeti” başlıklı 33. maddesindeki “Ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.” hükmünün yerine getirilmediği,
- 4- Şirket’in, 30.11.2011 tarihinde Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’den yapmış olduğu 10.000.000 USD ve 3.000.000 Euro tutarındaki (Toplam 26.388.657,78 TL) borçlanmanın, GYO Tebliği’nin “Yapamayacakları İşler” başlıklı 24. maddesinin (g) bendinde yer alan “Ortaklıklar, ... Kredi veremezler, Kurulun finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.” şeklindeki hükmüne aykırılık içerdiği,
- 5- Şirket paylarının halka arzının gerçekleşmesi durumunda Şirket’in Borsamız Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem gören 22 şirket arasında aktif toplamına göre 7., özsermaye büyüklüğüne göre 6. büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı olmasını sağlayan hususların büyük oranda Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.’nin varlıklara ilişkin yapmış olduğu değerlemelerden kaynaklanmış olduğu, tespit edilmiş olmakla birlikte, Şirket’in kuruluş ve faaliyetleri Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) izni ve denetimine tabi olduğundan payların kayda alınmasına ve halka arzına ilişkin değerlendirmenin Kurul tarafından yapılacağı dikkate alınarak, yukarıdaki tespitlerin Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirilmek üzere Kurul’a iletilmesine,

B) A bendinde belirtilen hususların Kurul tarafından değerlendirilmesi sonrasında Şirket paylarının Kurul kaydına alınması ve halka arz edilmesi halinde, Şirket’in GYO Tebliği ve Kotasyon

2-a

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Yönetmeliği'nin 15/a maddesi uyarınca %25'lik halka açıklık oranı şartını sağlaması durumunda Menkul Kıymetler Borsalarının Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmelik'in 35. maddesinin verdiği yetkiyle, Kurumsal Ürünler Pazarı kabul koşulları esas alınmak suretiyle Borsa Yönetim Kurulu'nca verilecek kararlar, söz konusu payların Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görebileceğinin,

- C) Kurula iletilecek Borsa görüşünden sonra gelmek üzere. *"İşbu İMKB Görüşü, Menkul Kıymetler Borsalarının Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmeliğin (Genel Yönetmelik) 35. Maddesinde yer alan "Borsada işlem görebilecek menkul kıymetlerden, bu Yönetmelikte belirlenen şartları taşıyanlar "borsa kotuna" alınır. Menkul kıymetlerin borsa kotuna alınıp alınmayacağı konusunda yetkili merci, Borsa yönetim kuruludur. Menkul kıymetlerin çıkarılmalarında, halka arz için SPK tarafından izin verilmiş olması, yönetim kurulunun bu yetkisini etkilemez." hükmü gereğince İMKB Yönetim Kurulu'nun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt yada bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olarak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu İMKB Görüşü'ne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle İMKB'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır."* ifadesinin yer almasının,
- D) Kamunun aydınlatılması amacıyla,
- 1- Şirket'in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğuna dair İşmen Hukuk Bürosu'nun 30.01.2012 tarihli Hukukçu Raporu'nun,
 - 2- Şirket ve Şirket iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin davalı taraf olduğu Ahmet Akbalık ile Ürfi Akbalık'ın sahip olduğu Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin %10,2'lik payının taraflarca kararlaştırılan bedel karşılığında, Özak Tekstil Konfeksiyon A.Ş.'nin sahip olduğu %10'luk Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarının ise kısmi bölünme yoluyla Özak GYO'ya devrine karar verilen 14.12.2010 tarihli Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. yönetim kurulu kararının iptaline ilişkin Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından açılan dava ile ilgili ayrıntılı bilgilerin,
 - 3- Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 27.01.2011 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararlarla ilgili Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından açılan iptal davasına ilişkin ayrıntılı bilgilerin,
 - 4- Şirket tarafından, devam etmekte olan davalar nedeniyle mali tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamasına ilişkin ayrıntılı açıklamalar ile bu duruma ilişkin olası etkilerin,
 - 5- Şirket paylarının halka arzının gerçekleşmesi durumunda Şirket'in Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem gören 22 şirket arasında aktif toplamına göre 7., özsermaye büyüklüğüne göre 6. büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı olmasını sağlayan hususların büyük oranda Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'nin varlıklara ilişkin yapmış olduğu değerlemelerden kaynaklanmış olduğunun,

Şirket'in halka arz izahnamesinde yer almasının kamuyu aydınlatma ilkeleri açısından faydalı olacağını,

Kurulumuza bildirilmesine karar verilmiştir.

Bu çerçevede bağımsız hukukçu raporuna izahnamenin 2 numaralı ekinde yer verilmektedir.

2-a





II. b

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN ŞİRKET PAYLARININ HALKA ARZ EDİLMESİNE İLİŞKİN 02.02.2012 TARİH VE 4/111 SAYILI KARARI

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin (Şirket) çıkarılmış sermayesinin 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye artırılması dolayısı ile nakit karşılığı artırılan 15.516.500 TL nominal değerli payların mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle ve mevcut ortaklardan Ahmet AKBALIK'ın sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli payların ortak satışı yoluyla olmak üzere halka arz edilecek 39.250.000 TL nominal değerli payların Kurulumuzu kaydına alınması ile portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunulmasına izin verilmesi taleplerinin olumlu karşılanmasına, ayrıca;

1) Şirket'in, Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin (Seri: VI, No:11 sayılı Tebliğ) 24. maddesinin (g) bendine aykırı olarak ilişkili taraflarıyla ticari olmayan borç ilişkisine girmesi nedeniyle uyarılmasına ve 30.06.2012 tarihli finansal tablolar itibarıyla ilişkili taraflara olan ticari olmayan borçlarının tamamen tasfiye edilerek söz konusu aykırılığın giderilmesi hususunda bilgilendirilmesine,

2) Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerinin görev sürelerinin 25.05.2012 tarihinde dolacağı dikkate alınarak, Şirket'in 2012 yılına ilişkin genel kurulunun 30.06.2012 tarihinden önce yapılması ve genel kurul toplantısında yönetim kurulunun Seri: IV, No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" (Seri: IV, No: 56 sayılı Tebliğ) eki Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında yapılandırılması gerektiği hususunda bilgilendirilmesine,

3) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarının Şirket'e devrinin ve şirket bünyesinde gerçekleştirilen sermaye artırımlarının iptaline ilişkin davaların sonuçları hakkında Şirket'e kamuya zamanında gerekli açıklamaların yapılması gerektiği hususunun hatırlatılmasına,

4) Seri: IV, No: 41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ"inin 8. maddesi uyarınca, Şirket'in sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan bir personelin atanmasına ilişkin yönetim kurulu kararı ile ilgili personelin iletişim bilgilerinin halka arzı takiben 3 ay içerisinde kamuya açıklanmasına,

5) Seri: VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 43. maddesi uyarınca, Şirket'in bilgilendirme politikasının yönetim kurulu kararına bağlanması ve ilgili yönetim kurulu kararının izahnameyle birlikte kamuya açıklanmasına,

6) Şirket'in Seri: IV, No: 56 sayılı Tebliğ eki Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.10 ve 4.4.7. nolu maddelerinde düzenlenen bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ilişkili taraf işlemleri hakkında alınacak kararlardaki rolü hakkında bilgilendirilmesine,

7) 2012 yılı için Şirket'e değerlendirme hizmeti verecek gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin belirlendiği Şirket'in 10.01.2012 tarih ve 2012/01 sayılı yönetim kurulu kararının


ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Denetim ve Yürütme Kurulu
Denetim ve Yürütme Kurulu
Denetim ve Yürütme Kurulu


ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Seri: VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 39. maddesi uyarınca izahnameyle birlikte kamuya açıklanmasına,

8) Şirket portföyünde yer alan İş İstanbul 34 ve 34 Portall binalarının bağımsız bölümleri ile ilgili olarak, Seri: VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 41. maddesi uyarınca kira bedellerinin ekspertiz değerlerinden düşük olduğu hususunun izahnamede kamuya açıklanmasına ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesine,

9) Halka arzdan elde edilecek hasılatın tutarına bağlı olarak Seri: VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 22. maddesi uyarınca Şirket bünyesinde Kurulumuzun lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip portföy yöneticisinin atanmasına, yatırım danışmanlığı yetki belgesi almış bir kuruluştan imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi kapsamında danışmanlık hizmeti alınmasına veya bir portföy yönetimi sözleşmesi kapsamında portföy yönetimi yetki belgesi almış bir kuruluşa bırakılmasına ilişkin yönetim kurulu kararının Şirket paylarının Kurul kaydına alındığını gösterir belge Şirket'e tebliğ edilmeden önce Kurulumuza iletilmesine,

10) Şirket paylarının halka arzına ilişkin tanıtım ve reklam amaçlı ilanlarda Seri:I, No:40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Tebliği"nin (Seri: I, No: 40 sayılı Tebliğ) 26. maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak, izahnamenin henüz yayımlanmadığı, halka arz edilecek payların Kurul kaydına alınmadığı ve yatırım kararlarının izahnamenin yayımlanmasından sonra izahname incelenerek verilmesi gerektiği hususlarının hatırlatılmasına,

11) Şirket tarafından Demre ve Didim'de gerçekleştirilecek turizm yatırımları için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön tahsis belgelerinin süresinin 19.02.2012 tarihinde dolacağı dikkate alınarak, Şirket'in ön tahsisle ilgili gelişmeleri kamuya açıklamasına ve tanıtım ve reklamlarda ön tahsis belgelerinin süresi hakkında bilgi verilmesi gerektiği hususlarında bilgilendirilmesine,

12) Şirket'in portföyünde bulunan İş İstanbul 34 ve 34 Portall binalarının gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer verilen yerine koyma maliyeti bilgileri dikkate alınarak yeniden sigortalattırılması ve güncel sigorta sözleşmelerine dayalı olarak tespit edilen yeni sigorta bedellerine ilişkin bilgiye 31.12.2011 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere bundan böyle finansal tablo dipnotlarında yer verilmesi gerektiği hususunda Şirket'in bilgilendirilmesine,

13) Şirket'in bundan böyle finansal tabloların hazırlandığı dönemde, varlıklarda değer azalışı olduğuna dair herhangi bir emare söz konusu olmadığı müddetçe, finansal tablolarda yer alacak değerlerin raporlanmasında ilgili dönem itibarıyla mevcut olan değerlendirme raporlarının sonuçlarının kullanılması gerektiği hususunda bilgilendirilmesine

karar verilmiştir.



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2-5

Handwritten signature in blue ink.

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	5
2. RİSK FAKTÖRLERİ	16
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER.....	28
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	95
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	96
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	102
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	116
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	119
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER	122
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI.....	152
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI.....	155
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI	159
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ	161
14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI.....	165
15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	167
16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	168
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	171
18. DİĞER HUSUSLAR.....	172
19. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	172
20. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	173
21. EKLER.....	173



3

Handwritten signatures in blue ink.

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	: Anonim Şirket
AVM	: Alışveriş Merkezi
Avro veya EURO	: Avrupa Para Birimi
BKK	: Bakanlar Kurulu Kararı
Borsa veya İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
ÇED Raporu	: Çevresel Etki Değerlendirme Raporu
Deniz Yatırım	: Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Grup	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıkları Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ile Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri VI, No:11)
İhraççılar veya Halka Arz Edenler	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ahmet Akbalık
İnt-Er Yapı	: İnt-Er Yapı İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Özak GYO veya Ortaklık veya Şirket	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Özak Grubu	: Özak Global Holding AŞ., Özak Tekstil Konf.San.Tic.AŞ., Aktay Turizm Yat.ve İşl.A.Ş., Aktay Otel İşl.A.Ş., Özak Enerji San.Tic.AŞ., Kübrateks Teks.San.Dış Tic.Ltd.Şti., Akba Teks.San.Tic.Ltd.Şti., G79 Teks.San.Tic.Ltd.Şti., AKB Teks.San.ve Dış Tic.Koll.Şti., İnt-Er Yapı İnş.Tur.San.Tic.AŞ., Aktur Gayrimenkul Hizm.AŞ., Akyön Tesis Yön.Hizm.AŞ., Akyön Özel Güv.ve Kor.Hiz. AŞ., Kamer İnşaat San.Tic.Ltd.Şti., Yeditepe Emlak Yat.AŞ., Elif Emlak Yat. San.Tic.AŞ., Belen Dış Ticaret AŞ., Özak GYO
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
LTD	: Limited Şirket
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
SMMM	: Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK veya Kurul	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	: Sermaye Piyasası Kanunu
TL	: Türk Lirası
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
FTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, \$ veya ABD Doları	: Amerikan Doları
VUK	: Vergi Usul Kanunu
YMM	: Yeminli Mali Müşavir



4

1. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

1.1 Ortaklık Hakkında Bilgiler :

Özak Grubu'nun inşaat faaliyetleri 1997 yılında başlamış ve bu faaliyetler 2000 yılına kadar tekstil şirketinin bünyesinde yürütülmüştür. 2000 yılında inşaat faaliyetleri şu anki unvanı İnt-Er Yapı olan tek bir şirket bünyesinde toplanmıştır. Özak GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden önceki unvanı ise "Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş." olup anılan şirketin kuruluşu 01.02.2008 tarihinde 654110 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde tescil ve 07.02.2008 tarih ve 6994 sayılı TTSG 'de ilan edilmiştir. Söz konusu şirket, SPK'nın 04.05.2009 tarih ve 355/5642 sayılı izni üzerine, 03.06.2009 tarihinde yapılan tescil ve 08.06.2009 tarih ve 7327 sayılı TTSG'de yapılan ilan ile GYO'ya dönüşmüş ve unvanı "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL olup mevcut çıkarılmış sermayesi 141.483.500 TL'dir.

Şirket'in faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtilmiş olup, aşağıda yer almaktadır.

"Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere faaliyet gösteren bir sermaye piyasası kurumudur."

Ortaklığın merkezi Atatürk Bulvarı, 13. Cadde, 34 Portall Plaza, 2.Bodrum Kat, No:1 İkitelli O.S.B., Başakşehir İstanbul'dur.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	
		30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Bağlı Ortaklıklar			
Aktay Turizm Yat. ve İşl. A.Ş. (*)	Türkiye	57%	57%
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Türkiye	95%	0,0%
Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (***)	Türkiye	0,0%	99,4%

(*) Ortak kontrol altında bulunan işletme olması sebebi ile, finansal tablolarda 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide edilmiştir. Şirketin faaliyet konusu esas olarak; yurtiçi ve yurt dışında her türlü inşaat taahhüt işleri yapmak, projelendirmek, inşaat sektörü ile ilgili yurt içinde ve yurtdışında işyerleri, sanayi tesisleri, konutlar ve toplu konutları, yol, tünel, metro, köprü, baraj, telefon hatları vs. mühendislik yapıları, altyapı tesisleri, havalimanları, terminaleri, hangar ve tesisleri, alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, spor tesisleri, eğlence merkezleri, kültür ve sosyal içerikli yapılar taahhüt etmek suretiyle doğrudan veya yap-işlet-devret modeli çerçevesinde veya karma model kapsamında veya kat karşılığında inşaat etmek veya taşeron firmalara açtırmak, pazarlamak, satmak veya kiralamak, her türlü inşaat ve taahhüt, proje işleri konusu ile ilgili olarak proje danışmanlık kontrollük hizmetleri vermektir. Antalya bölgesinde bulunan, Ela Quality Resort Otel'in malikidir.

(**) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., her türlü turistik oteller, moteller, tatil köyleri, termal tesisler, pansiyonlar, plaj ve kamping gibi konaklama gibi her türlü turistik tesisleri işletmek, kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettiirmek; bu tür faaliyetler gösteren kuruluşlarla ekonomik ve ticari işbirliği yapmak amacı ile kurulmuştur ve Grup'a ait Antalya bölgesinde bulunan Ela Quality Resort Otel'i işletmektedir.

(***) 24 Haziran 2011 tarihinde Grup'un %99 sahibi bulunduğu ve 31 Aralık 2010 finansal tablolarına konsolide edilen Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin satışı yapılmıştır.

1.2 Risk Faktörleri :

Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

- Gayrimenkuller ve gayrimenkullere dayalı hakların değerlendirme unsurları niteliği gereği subjektif bir konudur. Zira çoğu zaman değerlemeler varsayımsal değerler üzerine kurulmakta olduğundan bulunan değerler kesinlik arz etmeyebilir.
- Gayrimenkuller doğası gereği likit olmayan yatırımlardır.
- Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir.
- Daha gelişmiş diğer bazı Avrupa gayrimenkul piyasalarına göre Türkiye’de gayrimenkul pazar bilgisine erişilebilirlik daha kısıtlıdır ve bazı projeler ile ilgili karşılaştırmalı bilgi de bulunmamaktadır.
- Türkiye’de arsa kayıt ve arsa devir sistemleri, mevcut gayrimenkuller ve gelecekte edinilecek gayrimenkuller itibarıyla riskler oluşturmaktadır.
- Türk yasaları çerçevesinde bir gayrimenkulün satışı ya da devri, belirli şartlar altında hükümsüz kalabilir.
- Doğru yatırımın bulunması ve gerçekleştirilmesine ilişkin riskler; Ortaklığın amaçladığı büyüme stratejisini geliştirebilmesi ve hedeflediği gelirleri elde edebilmesi için doğru yerde ve zamanda yapılacak doğru yatırımlara ihtiyacı vardır.
- Ortaklık, 2008 yılında kurulmuş ve 2009 yılında GYO’ya dönüşmüştür ve bu nedenle nispeten kısa bir zamandır faaliyette bulunmaktadır.
- Faaliyet sonuçları ve mali durum, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetine bağlıdır.
- Sismologların yaptığı araştırmalar göstermektedir ki, Türkiye’nin neredeyse geneli yüksek deprem riski altındadır.
- Gayrimenkullerin kullanılması için gerekli olan altyapı projelerinin bütçe nedeniyle veya öngörülen zaman içinde bitirilememesi riski mevcuttur.
- Ortaklık, karlılığının sürekliliği konusunda herhangi bir garanti verememektedir.
- Portföydeki gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.
- Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir.
- Ortaklık faaliyetleri ve ortaklığa yapılacak bir yatırımın vergi açısından neticeleri, SPK ve Sermaye Piyasaları Kanunu uygulamaları da dahil olmak üzere hukuki koşullardan etkilenmektedir. GYO statüsünde veya vergi oranları da dahil olmak üzere ilgili yasal koşullardaki herhangi bir değişiklik, Ortaklığın mali durumu, faaliyet sonuçları ve aynı zamanda dağıtılabilir kar düzeyi ile (B) Grubu payların piyasa değeri ve hissedarlara kazanç sağlama kabiliyetini etkileyecektir.
- Ortaklık, faaliyetleriyle ilgili olarak çeşitli hukuki davalara muhatap olmuş olup, gelecekte de benzer davalarla karşılaşabilir (**Bkz. 3.4.19 nolu bölüm**).
- Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabii olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.
- Hakim ortaklar ile Ortaklık ve halka arz olan hisselerin sahiplerinin menfaatlerinin uyuşmaması riski bulunmaktadır.
- Ortaklık, faaliyetleri için önem arz eden ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve gelecekte de SPK mevzuatına aykırı olmamak kaydıyla bu tür işlemler yapabilir.
- Ortaklık hisselerinin değeri bütünüyle veya büyük ölçüde Ortaklığın yatırımlarının gerçek değerini yansıtmayabilir.
- Ortaklığın temettü ödemek için dağıtılabilir yeterli karı olmayabilir.

Risk faktörlerine ilişkin detaylı bilgiye izahnamenin “2. Risk Faktörleri” bölümünde yer verilmiştir.

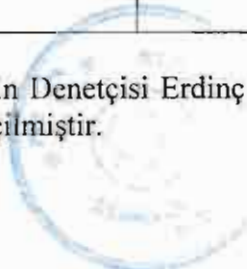
1.3 Ortaklığın Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri, Üst Yöneticileri İle Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Gayrimenkul Değerleme Şirketi Hakkında Temel Bilgiler:

Şirket'in esas sözleşmesinin 13. maddesine göre, yönetim kurulu en çok 1 yıl süreyle görev yapmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri için Kurulca belirlenen esaslar saklıdır. Yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde (A) Grubu paylara yönetim kurulu üyelerinin 4 adedini aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. (A) Grubu paylara bunun dışında herhangi bir imtiyaz tanınmamış ve Şirket'in esas sözleşmesinde, GYO Tebliği'ne uygun olarak, halka açılma sonrasında yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı dahil olmak üzere hiçbir imtiyaz yaratılamayacağı hükme bağlanmıştır.

Aşağıda Şirket'in yönetim kurulu üyelerine ve bu kişilerin görevlerine ilişkin tablo yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					TL	%
Ahmet Akbalık	Başkan	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Y.K.Başkanı	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	103.917.733	73,4487
Ürfi Akbalık	Başkan Vekili	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Y.K.Başkan Vekili	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	35.881.061	25,3606
Okay Ayrar	Üye	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Y.K.Üyesi	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	100	0,0001
Tamer Eyerci	Üye	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Y.K.Üyesi	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	100	0,0001
Dursun Ali Alp	Üye	TOBB Üniversitesi, Söğütözü Cad, No:43 Söğütözü/Ankara	Y.K.Üyesi (Bağımsız)	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	100	0,0001
Şerif Eren	Üye	İstiklal Cad. Odakule İş Merkezi, No: 142 Kat: 17 Beyoğlu/İstanbul	Y.K.Üyesi (Bağımsız)	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	100	0,0001

Şirket'in Denetçisi Erdiñç Tercan'dır ve 25.05.2011 tarihinden itibaren görev yapmak üzere 3 yıl için seçilmiştir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Aşağıda Şirket'in yönetimde söz sahibi personel ve bu kişilerin görevlerine ilişkin tablo yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				TL	%
A.Sadun Coşkuntürk	Genel Müdür	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Genel Müdür	-	-
Özgür Çoban	Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü	-	-
Pınar Beyzatlar Güvener	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-
Mehmet Fatih Keresteci	İş Geliştirme Müdürü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	İş Geliştirme Müdürü	-	-
Nadi Mazmanoğlu	Değerleme Müdürü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Değerleme Müdürü	-	-
Recep Anar	Mali İşler Müdürü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Mali İşler Müdürü	-	-
Vadi Karatopraklı	Turizm Grubu Genel Koordinatörü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Genel Koordinatör	-	-
Mehmet Aydın	Aktay Otel İşl.AŞ.Genel Müdür	İskele Mevkii Belek, Serik, Antalya	Genel Müdür	-	-
Cenk Baydan	Aktay Otel İşl. AŞ. Gn.Md.Yrd.	İskele Mevkii Belek, Serik, Antalya	Gn.Md.Yrd.	-	-
Kaan Ergül	Aktay Otel İşl.AŞ.Satış Paz.Dir.	İskele Mevkii Belek, Serik, Antalya	Satış Paz.Dir.	-	-
Ahmet Öztürk	Aktay Otel İşl.AŞ.Mali İşler ve Finans Müd.	İskele Mevkii Belek, Serik, Antalya	Mali İşler ve Finans Md.	-	-
Selami Gündoğan	Aktay Turizm Yat.AŞ. Mali İşler ve Denetim Müd.	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Mali İşler ve Denetim Md.	-	-

Özak GYO'nun 30.09.2011-31.12.2010-31.12.2009-31.12.2008 dönemlerine ilişkin SPK'nun Seri: XI No:29 hükümleri çerçevesinde UMS/UFRS hükümlerine göre hazırlanmış finansal tabloları DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiştir.

Finansal tablolarda yer alan gayrimenkullerin değerlemesi 30.09.2011 dönemi için Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından yapılmış olup, söz konusu değerlendirme raporlarına www.ozakgyo.com adresinden ulaşılabilir.

1.4 İhraca İlişkin Özet Veriler ve Tahmini Halka Arz Takvimi:

Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında, Şirket'in paylarının halka arz edilebilmesi için Kurul'a nihai olarak 03.06.2012 tarihinde başvuruda bulunması gerekli görülmüştür.

Ancak, söz konusu nihai süre beklenmeksizin, 19.11.2011 tarihli yönetim kurulu kararıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak 15.516.500 TL nominal değerli (B) grubu paylar ile Ahmet Akbalık'ın sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli (B) grubu payların ortak satışı yoluyla halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Halka arz süresinin 3 iş günü olması planlanmaktadır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacaktır.

1.5 Seçilmiş Finansal Bilgiler Finansal Tablolara İlişkin Özet Veriler ve Bunlara İlişkin Önemli Değişiklikler ile Sermaye Yapısı ve Borçluluk Durumu

Seçilmiş finansal bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Dönen Varlıklar	73,490,555	12,798,525	19,490,140	12,692,936
Nakit ve Nakit Benzerleri	53,150,250	5,324,305	10,572,730	1,180,010
Ticari Alacaklar	15,473,641	3,112,906	3,454,608	3,565,503
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	673,790,978	302,713,085	129,193,555	134,048,957
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	331,343,000	205,034,968	24,845,000	23,100,000
Maddi Duran Varlıklar	317,053,856	74,134,730	78,969,147	84,276,064
TOPLAM VARLIKLAR	747,281,533	315,511,610	148,683,695	146,741,893
Kısa Vadeli Yükümlülükler	136,872,933	72,189,846	11,063,902	19,080,884
Finansal Borçlar	87,260,633	8,236,137	7,383,511	12,722,353
Ticari Borçlar	13,212,666	1,126,411	1,015,768	1,429,535
Diğer Borçlar	29,004,853	59,140,937	968,513	875,913
Uzun Vadeli Yükümlülükler	57,286,702	20,032,557	53,067,380	54,104,816
Finansal Borçlar	3,017,730	5,450,429	16,552,825	15,768,005
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	54,162,430	4,296,289	3,454,507	2,586,594
Özkaynaklar	553,121,898	223,289,207	84,552,413	73,556,193
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	426,299,134	189,925,944	59,187,058	52,295,939
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	126,822,764	33,363,263	25,365,355	21,260,254
TOPLAM KAYNAKLAR	747,281,533	315,511,610	148,683,695	146,741,893
Satış Gelirleri	61,799,780	54,003,624	44,779,338	44,248,227
Brüt Kar	30,315,338	22,111,181	15,654,009	12,509,033
Faaliyet Karı	106,911,715	19,676,859	14,489,487	15,932,690
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	96,896,429	15,661,318	12,084,379	11,006,655
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	832,199	6,233,224	4,105,102	1,651,490
Ana Ortaklık Payları	96,064,230	9,428,094	7,979,277	9,355,165

1.6 İhracın Gerekçesi ve Halka Arzdan Elde Edilecek Net Nakit Girişinin Kullanım Yerleri

Halka açılma kararı, Özak GYO ortaklarından Ahmet Akbalık'ın sahip olduğu payların bir kısmının halka arz yoluyla satış talebi ve Şirket sermayesinin mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak artırılan sermayenin halka arz edilmesi kararı üzerine alınmıştır.

Genel olarak değerlendirildiğinde halka açılma ile Özak GYO'nun beklentileri kısaca aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- Sermaye
- Kurumsallaşma
- Rekabet gücünün artırılması
- Sağlıklı büyüme
- Bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi
- Kredibilite artışı
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması

Halka arzdan elde edilecek gelirlerin bir kısmı, Şirket portföyünde yer alan arsalar üzerinde yapılması planlanan projelerin geliştirilmesinde, bir kısmı ise, Şirket iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. tarafından Turizm Bakanlığında alınan/alınacak tahsisler üzerinde geliştirilecek projelerin finansmanında ve finansal borçların yeniden yapılandırılmasında kullanılacaktır.

Mevcut pay sahipleri tarafından halka arz edilecek paylardan elde edilecek gelir ise, paylarını satan ortaklara ait olacağından, bu gelir Ortaklığın tasarrufunda olmayacaktır.

1.7 Finansal Durum ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler

Grubun toplam aktifleri 2008 yıl sonunda 146.741.893 TL iken, 30.09.2011 tarihi itibarıyla 747.281.533 TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu artışta en büyük pay nakit ve nakit benzerleri, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar hesaplarındaki büyümedir.

Nakit ve nakit benzerleri :

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kasa	685.387	50.649	19.873	427.710
Bankadaki Nakit	52.464.863	5.273.656	10.552.857	752.300

Bankalarda meydana gelen mevduat artışı turizm işletmeciliği yapan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin yüksek sezon kabul ettiğimiz dönemden geçmesi sebebiyle ortaya çıkmış birikimdir.





Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL):

Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Bağcılar Bina	-	10.450.000	11.475.000	10.300.000
Bağcılar Arsa	21.717.000	15.034.968	13.370.000	12.800.000
Bayrampaşa Arsa (*)	46.301.000	-	-	-
Güneşli Bina (İşİstanbul34)	81.890.000	56.650.000	-	-
İkitelli Bina (34 Portall)	181.435.000	122.900.000	-	-
Toplam	331.343.000	205.034.968	24.845.000	23.100.000

(*) Grup, 4 Kasım 2011 tarihinde Bayrampaşa'da bulunan ve 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 44/59'una sahip olduğu arazinin 15/59'luk kısmını ortaklarından kullandıkları faizsiz ticari olmayan borç ile 11.500.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu satın alma sonucunda, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, anılan arazinin toplam değeri 138.538.000 TL olarak belirlenmiştir. Tabloda yer alan değer ise, bir önceki değerlendirme raporuyla tespit edilen arsa değerinin 44/59'una tekabül eden kısmını ifade etmektedir.

Proje geliştirilmek amacıyla portföye yeni arsaların dahil edilmesi ve İşİstanbul34 ve 34Portall projelerin tamamlanması sebebiyle yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında büyüme gerçekleşmiştir.

Maddi duran varlıklar (net, TL) :

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Arazi ve arsalar	-	345.000	345.000	345.000
Binalar	313.040.713	67.295.090	67.295.090	67.139.868
Tesis makine ve cihazlar	7.152.795	7.141.995	7.057.646	6.953.658
Taşıtlar	817.211	509.748	605.099	605.099
Demirbaşlar	19.687.840	18.681.224	19.174.482	18.995.076
Birikmiş Amortismanlar	(23.644.703)	(19.838.327)	(15.508.170)	(9.762.637)
Toplam	317.053.856	74.134.730	78.969.147	84.276.064

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, binalar hesabında yer alan Ela Quality Resort Otel yeniden değerlendirilmiş tutarları ile finansal tablolarda yer almaya başlamıştır.

Grubun 31.12.2008 sonu itibarıyla 12.722.353 TL olan kısa vadeli finansal borçları, 30.09.2011 tarihi itibarıyla 87.260.633 TL'ye yükselmiştir. Yükselişin ana sebebi ise Bayrampaşa arsasının portföye dahil edilmesi için kullanılan kredidir.

Yıllar itibarıyla Grubun satış gelirlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Yurtiçi satışlar	56.344.709	51.545.705	42.548.999	42.963.506
Kira gelirleri	8.301.532	1.980.704	989.725	746.218
Diğer gelirler	389.356	1.291.064	1.908.676	1.913.384
Satış iadeleri (-)	(107.546)	(105.050)	(302.865)	(457.474)
Satış iskontoları (-)	(3.128.271)	(708.799)	(365.197)	(917.407)
Toplam	61.799.780	54.003.624	44.779.338	44.248.227



Handwritten signatures and stamps, including a blue circular stamp and a blue rectangular stamp, located at the bottom right of the page.

Kira gelirlerindeki artış İşİstanbul34 ve 34Portall projelerinin tamamlanarak, kiraya verilmesinden kaynaklanmaktadır.

1.8 Personel Hakkında Bilgi

Şirket'in son 3 yıl, 30.09.2011 ve son durum itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir.

	2008	2009	2010	30.09.2011	Son Durum
Personel Sayısı (Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri Hariç)	-	2	3	7	7

Son durum itibarıyla şirketin personel sayısı 7 olup mesleklere göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

Mesleki Dağılım	Miktar
Mimar	2
Jeodezi ve Fot.Mühendisi	1
İnşaat Mühendisi	1
Muhasebe Uzmanı	1
Finans Uzmanı	1
Mali İşler	1
Toplam	7

Şirketimiz iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin son 3 yıl ve 2011 yılı 9 aylık ortalama personel sayısı aşağıdaki gibidir.

	2008	2009	2010	30.09.2011
Personel Sayısı (Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri Hariç)	571	513	575	100

Şirketimiz iştiraklerinden Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin son 3 yıl ve 2011 yılı 9 aylık ortalama personel sayısı aşağıdaki gibidir.

	2008	2009	2010	30.09.2011
Personel Sayısı (Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri Hariç)	-	-	-	714

1.9 Ortaklık Yapısı ve İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgiler

Aşağıda Şirket pay sahiplerine ve bunların oy oranlarına ilişkin tablo yer almaktadır:



12

No	Ortak Adı, Soyadı	Grup	Nama/Hamiline	İmtiyaz (Var/Yok)	Toplam Nominal Tutar (TL)
1	Ahmet Akbalık	A	Nama	Var	1.000.000.-
		B	Hamiline	Yok	102.917.733.-
2	Ürfi Akbalık	B	Hamiline	Yok	35.881.061.-
3	Cemal Akbalık	B	Hamiline	Yok	203.292.-
4	Elif Akbalık	B	Hamiline	Yok	847.950.-
5	Filiz Akbalık	B	Hamiline	Yok	418.178.-
6	Aynur Akbalık	B	Hamiline	Yok	214.886.-
7	Okay Ayran	B	Hamiline	Yok	100.-
8	Tamer Eyerci	B	Hamiline	Yok	100.-
9	Dursun Ali Alp	B	Hamiline	Yok	100.-
10	Şerif Eren	B	Hamiline	Yok	100.-
TOPLAM					141.483.500.-

Ahmet Akbalık Şirket'in ana/lider sermayedarı ve kontrol sahibidir. Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

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

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle turizm/otelcilik faaliyetlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflara ilişkin 30.09.2011 tarihi itibarıyla ticari ve ticari olmayan alacak ve borçları gösteren tablo aşağıdadır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2011							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan	
Onaklar								
Ahmet Akbalık	149.060	-	-	-	-	19.378.196	-	-
Ürfi Akbalık	18.749	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	23.600	-	-	-	-	171.742	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	941.569	-	-	-	-	6.040.094	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş. (**)	1.417.943	-	-	-	-	20.640	-	-
G79 Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	144.722	-	-
	2.560.750	-	-	-	-	25.754.794	-	-

(*) Ticari olmayan kısa vadeli borçlar. Şirket'e yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin kullanılmak üzere ortaklar tarafından sağlanan kaynaklardan ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin hisselerinin Aralık 2010'da devralınmasına ilişkin borçlarından oluşmaktadır. İlişkili taraflara olan ticari olmayan borçların yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir. Grup, 9 Aralık 2011 tarihinde, ortaklarına olan tüm borçlarını kapatmıştır.

(**) Grup, İkitelli ve Güneşli binaları içindeki yerlerin işletilmesi işini, ilişkili taraflardan Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'ye (yeni unvanıyla) Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'ye bırakmıştır.

Şirket ile diğer ilişkili taraflara ilişkin 30.09.2011 tarihi itibarıyla işlemleri gösteren tablo aşağıdadır.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2011							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	-	149.060	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	18.749	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	9.055	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş	59.847	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	44.038	-	-	-	6.823.348	-	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	-	-	-
	112.940	167.809	-	-	6.823.348	-	-	-

1.10 İhraca ve Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler

Özak GYO'nun 19/12/2011 tarihli ve 2011/34 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesine istinaden, Şirket'in 141.483.500.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 300.000.000.-TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde olmak üzere, tamamı nakit karşılığı olarak 157.000.000.-TL'ye artırılmasına, artırılan sermayeyi temsil etmek üzere ihraç edilecek her biri 1 TL nominal değerinde 15.516.500 adet (B) Grubu hamiline yazılı payın mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanarak itibari değerinin üzerinde belirlenecek bir fiyatla halka arz suretiyle satılmasına karar verilmiştir.

Konsorsiyum Lideri	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Halka Arz Öncesi Sermaye (TL)	141.483.500
Halka Arz Edilecek Pay Nominal Değeri (TL)	39.250.000
- Sermaye Artırımı	15.516.500
- Ortak Satışı	23.733.500
Halka Arz Sonrası Sermaye (TL)	157.000.000
Halka Açıklık Oranı	%25
Satış Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Ek Satışa Konu Pay Nominal Değeri (TL)	Planlanmıyor
Fiyat İstikrarı	Planlanmıyor

Halka arz edilen toplam 39.250.000 TL nominal değerli payların;

- 35.325.000 TL (%90) nominal değerli kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 3.925.000 TL (%10) nominal değerli kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara, tahsis edilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
14
10.09.2011

(Handwritten signatures)

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Ortaklığın ihraca ilişkin toplam maliyetinin yaklaşık 2.450.000 TL. ve pay başına maliyetin de yaklaşık 0,16 TL. olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra borsada işlem görebilmesi borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Bu halka arza ilişkin yatırımcılara verilecek teşvikler izahnamenin 9.39 nolu maddesinde açıklanmıştır

1.10 Ek bilgiler (sermaye tutarı, esas sözleşmenin önemli hükümleri, incelemeye açık belgeler).

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000.-TL, çıkarılmış sermayesi ise 141.483.500.-TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 141.483.500 adet paya ayrılmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, (A) grubu 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den ve (B) grubu 140.483.500 adet pay karşılığı 140.483.500 TL'den oluşmaktadır. Esas sözleşme'nin 8. ve 9. maddeleri gereğince,

(A) Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

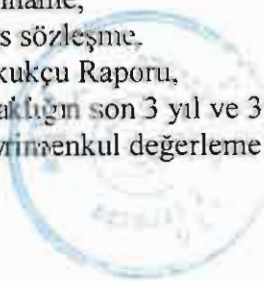
Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir. Şirkette yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

İncelemeye Açık Belgeler:

Aşağıdaki belgeler "İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı, 13. Cadde, 34 Portall Plaza, 2. Bodrum Kat Başakşehir/İstanbul" adresindeki ortaklığın merkezinde ve başvuru yerlerinde ve www.ozakgevo.com adresinde yatırımcı platformu bölümünde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1. İzahname,
2. Esas sözleşme,
3. Hukukçu Raporu,
4. Ortaklığın son 3 yıl ve 30.09.2011 finansal tabloları ve bağımsız denetim raporu
5. Gayrimenkul değerlendirme raporları



2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

2.1.1. Gayrimenkul Değerleme Sistemi:

Gayrimenkuller ve gayrimenkullere dayalı hakların değerlendirme unsurları niteliği gereği sübjektif bir konudur zira çoğu zaman değerlemeler varsayımsal değerler üzerine kurulmakta olduğundan bulunan değerler kesinlik arz etmeyebilir.

2.1.2. Gayrimenkul Yatırımlarının Likit Olmaması:

Gayrimenkuller doğası gereği likit olmayan yatırımlardır. Ortaklığın portföyünde bulunan gayrimenkul veya gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyatla elden çıkarma kabiliyeti söz konusu özellikten dolayı olumsuz etkilenebilir ve bu durum Ortaklığın mali yapısında olumsuz sonuçlar doğurabilir.

2.1.3. Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği:

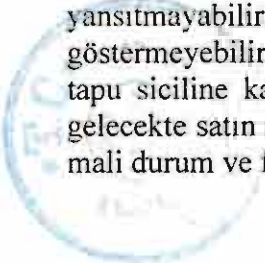
Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkulün sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu, kiracıların mali yapıları, potansiyel ters vergi sonuçları, faiz ve enflasyon oranlarında dalgalanmalar gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır.

2.1.4. Daha gelişmiş diğer bazı Avrupa gayrimenkul piyasalarına göre Türkiye’de gayrimenkul pazar bilgisine erişilebilirlik daha kısıtlıdır ve bazı projeler ile ilgili karşılaştırmalı bilgi de bulunmamaktadır.

Daha gelişmiş diğer bazı Avrupa gayrimenkul piyasalarına göre Türkiye’deki gayrimenkul bilgisine erişilebilirlik daha kısıtlıdır. Son yıllarda, az sayıda özel kuruluş Türk gayrimenkul piyasasıyla ilgili istatistiksel veri ve diğer araştırma verilerini yayımlamaya başlamıştır, ancak bu verilerin kapsamı gelişmiş diğer bazı gayrimenkul piyasalarına kıyasla çok daha dardır ve daha az tutarlılık göstermektedir. İstatistiksel verilerin ve diğer araştırma verilerinin göreceli olarak eksik olması, Türkiye’de gayrimenkul piyasası rayçlerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır. Bu durum Şirket’in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

2.1.5. Türkiye’de arsa kayıt ve arsa devir sistemleri, mevcut gayrimenkuller ve gelecekte edinilecek gayrimenkuller itibarıyla riskler oluşturmaktadır.

Türkiye’deki arsa kayıt sistemi, her tapu bölgesinin, belge esaslı tapu kayıtlarına bağlıdır ve dolayısıyla kolaylıkla araştırılabilir. Bütün kayıtların elektronik olarak dosyalanması süreci devam ediyor olsa da henüz tamamlanma aşamasının çok uzağındadır. Buna ilaveten Tapu Sicili Genel Müdürlüğü bünyesinde yerel tapu sicillerinin birer suretini saklayan genel bir arşiv bölümü bulunmaktadır ancak bu suretler bütün emlak parçalarının mevcut durumunu yansıtmayabilir. Bunun yanı sıra tapular, gayrimenkuller üzerindeki taahhütleri yada şerhleri göstermeyebilir. Bunlar tapu sicilinde ayrı kayıtlar olarak tutulmaktadır. Ancak taahhütler, tapu siciline kaydedilmedikçe genelde hüküm ifade etmez. Bu riskler, sahibi olunan ve gelecekte satın alınacak gayrimenkullere dair hakları etkileyebilir ve faaliyetler, beklentiler, mali durum ve faaliyet sonuçları üzerinde maddi yönden olumsuz etkilere yol açabilir.



16
16

2.1.6. Türk yasaları çerçevesinde bir gayrimenkulün satışı ya da devri, belirli şartlar altında hükümsüz kalabilir.

Türk yasaları çerçevesinde bir gayrimenkulün satışı yada devri belli şartlar altında hükümsüz kalabilir. Eğer Türk yasalarının gerektirdiği zorunlu biçim gerekliliklerine uyulmazsa ya da esas işlemin kendisi yasadışı ise gayrimenkul satışı ve gayrimenkul için ön-satış sözleşmeleri hükümsüz kalabilir. Eğer gayrimenkulün tapusunun devri, arsa kayıtlarında yasalara uygun olmayan biçimde kaydedilmişse arsa kayıtlarındaki bir tescilin yasadışı olduğunu iddia eden zarar görmüş kişi mahkemeler yoluyla takibatta bulunabilir. Eğer devrin hukuken geçerli esaslar olmadan kaydedildiği yetkili mahkemeler huzurunda kanıtlanırsa tapu devri hükümsüz kılınabilir. Eğer devredenın sattığı yada devrettiği zamanda gayrimenkul üzerinde hukuki olarak böyle bir işlem yapma yetkisi yoksa yada devir Türk icra ve iflas yasaları çerçevesinde hileli kabul ediliyorsa arsa satışı yada devri de hükümsüz kalabilir. Eğer borçlarını ödeyemez duruma düşen devreden kişi yada borcunu ödeyemeyen devreden kişi kötü niyetle hareket ediyorsa, gayrimenkulü hayali bir işlemle yada alacaklıların çıkarlarına zarar verecek şekilde piyasa fiyatının altında bir fiyattan devretmişse devir, hileli devir kabul edilecektir. Böyle bir durumda devir, sözkonusu devredenın alacaklıları tarafından hükümsüz kılınabilir.

Gayrimenkulün satışı yada devri, satıcının iflası nedeniyle hükümsüz kalabilir. Borçlarını ödeyemez durumdaki satıcı tarafından yeterli karşılık alınmadan yapılan bir devir, söz konusu satıcının alacaklıları tarafından hükümsüz hale getirilebilir. Yükümlülüklerinin toplam değeri varlıklarının satılabilir toplam değerinden daha yüksek olan satıcının, genelde borçlarını ödeyemez durumda olduğu kabul edilmektedir.

SPK, şirketin kuruluş sözleşmesine, SPK'n'a aykırı olan, sermaye azalması yada kaybıyla sonuçlanan işlemlerin iptalini istemek üzere dava işlemlerine başlama hakkına sahiptir. Alternatif olarak SPK, ilgili tarafların gerekli tedbirleri almasını talep edebilir ve konuları yetkili makamlara iletebilir.

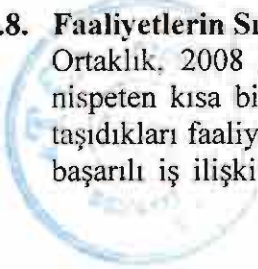
Gayrimenkul portföyünde yer alan arsalar ile gelecekteki herhangi arsa ediniminin yada ön-satış sözleşmelerinden herhangi birinin, yukarıda açıklanan gerekçelere dayalı olarak bir Türk mahkemesi tarafından hükümsüz kılınmayacağına hiçbir garantisi yoktur. Bu gibi her türlü eylem faaliyetler, beklentiler, mali durum ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz maddi etkisi olabilir.

2.1.7. Doğru Yatırımın Bulunması ve Gerçekleştirilmesine İlişkin Riskler:

Ortaklığın amaçladığı büyüme stratejisini geliştirebilmesi ve hedeflediği gelirleri elde edebilmesi için doğru yerde ve zamanda yapılacak doğru yatırımlara ihtiyacı vardır. Bu doğru yatırımların tespit edilmesi ve satın alınması aşamalarında Ortaklığın karşı karşıya kalacağı piyasa rekabeti, özellikle de Ortaklığın mali olanaklarından daha fazlasına sahip rekabetçileri ile girişeceği rekabet belirleyici olacaktır. Rekabet bu açıdan gayrimenkul piyasasındaki fiyatların artmasına sebep olabilir ve Ortaklığın hedeflediği yatırımları uygun fiyat ve şartlarla satın almasını güçleştirebilir.

2.1.8. Faaliyetlerin Sınırlı Bir Geçmiş Sahip Olması:

Ortaklık, 2008 yılında kurulmuş ve 2009 yılında GYO'ya dönüşmüştür ve bu nedenle nispeten kısa bir zamandır faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler taşıdıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi



17
10.05.2010
11.05.2010
12.05.2010
13.05.2010
14.05.2010
15.05.2010
16.05.2010
17.05.2010

Handwritten signature in blue ink.

sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam etmemiz gerekecektir. Gayrimenkul portföyünün ve organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması nedeniyle kullanılan süreçler henüz bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında zorluklarla karşılaşılabilir.

2.1.9. Kiralama ve Kiracılara İlişkin Riskler:

Faaliyet sonuçları ve mali durum, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetine bağlıdır. Kiraya verilen mülklerin önemli bir kısmı, grup şirketlerinden işletmecisi şirket durumunda bulunan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ve kiralama ve yönetim şirketi durumunda bulunan Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş. aracılığıyla Özak Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic. A.Ş., SGS Supervise Gözetme Etüd Kontrol Servisleri A.Ş., Taha Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Coats (Türkiye) İplik San. A.Ş., Aras KargoYurtiçi Yurtdışı Taşımacılık A.Ş., İntem Triko San. ve Ticaret Ltd. Şti. gibi firmalara kiralanmış/kiralanacak olup, az sayıda kiracının ve geliştirilecek projeler neticesinde yeni gelecek kiracıların ödeme kabiliyetleri Şirket'in faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

Ortaklığın hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyünden gayrimenkulleri uygun kiracılara tatmin edici şartlarla kiralayabildiği (ve gerektiğinde söz konusu kiracılık ilişkilerini uygun şartlarla sonlandırabilme) ve söz konusu kiracılarla olan ilişkilerini doğru ve güvenli bir şekilde düzenleyip yürütebilmesine bağlıdır. Bu bağlamda Ortaklığın gayrimenkullerinin değeri ve getirdiği gelirler bir kaç farklı faktöre bağlı olarak değişkenlik gösterebilir:

- Kiracı sayısında düşüş yaşanması durumunda, Ortaklığın hedeflediği gelirleri elde edememesi ve sonucunda vergiler, hizmet bedelleri gibi Ortaklığın çeşitli sabit giderleri karşılama kabiliyetinde olası düşüşler.
- Ortaklığın kiracılarından kiralaları ve diğer ödemeleri zamanında ve tam olarak toplama kabiliyeti,
- Kiracıların iflas kanunu hükümleri uyarınca koruma talep etmeleri durumunda söz konusu kiracılardan tahsil edilmesi gereken alacakların kısmen veya tamamen tahsilinde yaşanacak güçlükler veya kira sözleşmelerinin sona erdirilmesi ve söz konusu kiracının gayrimenkulden çıkarılması sırasında yaşanacak gecikmeler,
- Gayrimenkulün değerinin altında kiralanması durumları,
- Rekabetçi bir kira piyasasının Ortaklığın kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi.

Ortaklığın belirli bir gayrimenkulüne yeni kiracıları çekebilme kabiliyeti gayrimenkulün konumlu olduğu bölgedeki kiralık alan talebine ve o bölgenin ekonomik faktörlerine bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Kira oranları, alım gücü, söz konusu gayrimenkulün büyüklüğü, kalitesi, sağladığı olanaklar, tesisleri, lokasyonu, aynı niteliklere sahip diğer kiralık alanların bulunma oranı, ulaşım altyapısı, aynı niteliklere sahip çevre gayrimenkullerdeki kiracıların ödediği kira oranları, söz konusu gayrimenkulün alternatif gayrimenkullere oranla yaşı ve sunduğu imkanlar bu faktörlerden bazılarıdır.

Ayrıca, mevcut kiracıların kira sözleşmelerinin sonunda yenileme yapacaklarına ilişkin bir kesinlik yoktur. Yenilememe durumunda, eş niteliklerde kiracı bulunması için çıkan kiracıların çıktıkları mülklerde yenileme ve iyileştirme yapılması gerekliliği doğabilir. Öte yandan kiracılar sözleşmesel haklarını kullanarak sözleşme süresi sona ermeden sözleşmeyi

ÖZAK 18
MÜHÜR

İmza

sona erdirebilirler. Bu gibi durumlarda yeni kiracıların bulunması esnasında Ortaklığın nakit akışında düşüşler yaşanabilir.

2.1.10. Deprem Riski

Sismologların yaptığı araştırmalar göstermektedir ki, Türkiye'nin neredeyse geneli yüksek deprem riski altındadır. Türkiye nüfusunun neredeyse %45'i ve ekonomik kaynaklarının ve üretiminin büyük bir bölümü birinci derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Nüfusun bir diğer %26'lık kısmı ise ikinci derece deprem bölgesi içerisinde yaşamaktadır. 20. yüzyılda Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde kaydedilen 30 büyük depremden en büyükleri 1999 yılındaki İzmit ve Düzce depremleridir. Kasım 2011'de yaşanan Van Erciş depremi 21. yüzyılda gerçekleşen en büyük depremlerden biridir.

Anlaşılmaktadır ki, Ortaklığın portföyündeki gayrimenkullerin çok büyük bir kısmı söz konusu 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de ve Ortaklığın tüm gayrimenkulleri depreme karşı sigortalı olsa da, olası büyük bir deprem sonucunda Ortaklığın yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmeyeceğine ve/veya sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının tazmin edileceğine ilişkin kesinlik yoktur.

2.1.11. İnşaatlara İlişkin Riskler

Gayrimenkullerin kullanılması için gerekli olan altyapı projelerinin bütçe nedeniyle veya öngörülen zaman içinde bitirilememe riski mevcuttur. Bu projeler bitirilse bile bunların hali hazırda mevcut malvarlığı ile bütünleştirilemeyebilir. Bu risklerin gerçekleşmesi sonucunda nakit akışında gecikmeler meydana gelebilir, inşaatın bitirilmesi için gerekli nakdin arttırılması gerekebilir veya taşeron, proje yöneticisi ve/veya kilit bir malzeme sağlayıcı gibi inşaat için önemli bir servis sağlayıcı iflas edebilir.

2.1.12. Ortaklık, karlılığının sürekliliği konusunda herhangi bir garanti verememektedir.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla ana ortaklık karı 96.064.230 TL dir. 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 itibarıyla, sırasıyla ana ortaklık karı, 9.428.094 TL, 7.979.277 TL ve 9.355.165 TL olmuştur.

Ortaklığın sürdürülebilir karlılık hedefine ulaşması birçok faktöre bağlıdır. Bunlar arasında; gelecekteki faaliyet zararlarının büyüklüğü ve süresi, gayrimenkullerin değerlerindeki değişiklikler, gelecek projelerin seviyesi ve zamanlaması, istenen fiyatlarda arsa edinebilme kabiliyeti, projelerin piyasa tarafından kabul görmesi, muteber danışmanlarla ve yüklenicilerle güçlü ve sürdürülebilir ilişkiler kurma kabiliyeti, alıcıların ilgisini çekme becerisi, ticari birimleri kiralamaya kabiliyeti, gelecekte karlı projeleri belirleme ve uygulama kabiliyeti, Ortaklığın yeni teknolojileri, piyasa ve mevzuat gelişmelerini uyarılama kabiliyeti ile sirkülerin bu ve diğer bölümlerinde değinilen riskler de dahil olmak üzere birçok faktör sıralanabilir. Ortaklığın karlılığını sürdürmemesi durumunda (B) grubu hisselerin performansı ve Ortaklığın faaliyetleri, beklentileri, mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

2.1.13. Portföydeki gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Portföyde bulunan ve halen ön gelişme safhasındaki projelerin geliştirme çalışmalarına gelecek iki yıl içerisinde başlanması hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak; faaliyetlerin operasyonel karmaşıklığı, ölçeği ve ortaklık yönetiminin üstlendiği sorumlulukların artması muhtemeldir ve bu da yönetimin üzerinde baskı oluşturabilir. Geliştirme aşamasındaki ve tamamlanmış projelerin yönetimine etkin bir şekilde devam edebilmek için Ortaklığın,

operasyon, yönetim ve denetime ilişkin prosedürlerinin geliştirmeye devam etmesi gerekecektir. Bu büyümeye imkan tanımak için ilave sorumluluklar üstlenebilecek çalışanlar işe alınmaya devam edilecek ve gerekirse gelecekte danışmanlardan hizmet alınabilecektir. Fakat gayrimenkul portföy profili değişirken faaliyetler etkin bir biçimde yönetilemezse veya portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemezse, iş planları etkili bir şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir ve bu da ortaklık faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

2.1.14. Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir.

Özak GYO'nun başarısı büyük ölçüde genel müdür ve diğer üst yönetim mensupları dahil profesyonel yönetim kadrosunun ve Türkiye gayrimenkul piyasası ve yerel yönetimlerin ve çeşitli resmi kuruluşların dahili prosedürleri ve işlevleri hakkında üst düzey yönetim kadrosunun becerilerine ve ilişkilerine bağlıdır. Üst düzey yöneticilerin ayrılması faaliyet hedeflerini gerçekleştirilmede yetersizlik ya da gecikmeye sebebiyet vererek işletme kaynaklarının çeşitlendirilmesini gerektireceğinden, finansal durum ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

2.1.15. GYO'ların Tabi Olduğu SPK Düzenlemeleri

Ortaklık faaliyetleri ve ortaklığa yapılacak bir yatırımın vergi açısından neticeleri, SPK ve Sermaye Piyasaları Kanunu uygulamaları da dahil olmak üzere hukuki koşullardan etkilenmektedir.

Özak GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü 2009 yılında elde etmiştir. GYO statüsünün devam ettirebilmesi için, gayrimenkul yatırımlarına ve finansal kredilere ilişkin sınırlamalar, faaliyetler, kurumsal yönetim gereklilikleri, SPK'ya periyodik raporlar sunma yükümlülüğü ve diğerlerinin yanı sıra yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığıyla ilgili belirli şartlar ve gereklilikler de dahil olmak üzere SPK tarafından talep edilen tüm örgütsel ve operasyonel gerekliliklere uyulması gerekmektedir. Men edilmiş aktivitelerden herhangi birinde bulunulması durumunda GYO statüsünün iptali söz konusu olabilir. Bu nedenle Ortaklığın faaliyetlerini çeşitlendirme kabiliyeti sınırlıdır ve mevcut yükümlülüklerini yerine getirmekte başarısız olması durumunda operasyonel sorunlar yaşanabilir. SPK mevzuatının ve GYO'ların tabi olduğu diğer yasaların yorumlanma ve uygulanma biçimlerinde değişiklikler meydana gelebilecektir.

Ortaklık her ne kadar kurumsal yapıya sahip ve SPK mevzuatlarına göre faaliyet gösteriyorsa da, SPK'n çerçevesinde, SPK'nın, sermaye piyasaları mevzuatına uygunluğu sağlamak açısından idari takibatlarda bulunmak ve para cezaları vermektan, faaliyetlerin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına kadar değişen geniş bir yetki alanı bulunmaktadır. GYO statüsünün devam ettirilebilmesi ve dolayısıyla GYO'lar için geçerli vergi muafiyetlerinden faydalanılamaması durumunda; Ortaklık, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisine (izahname tarihi itibarıyla %20) ve dağıtılabılır kar üzerinden de stopaj vergisine (izahname tarihi itibarıyla %15) tabi olacaktır. GYO statüsünde veya vergi oranları da dahil olmak üzere ilgili yasal koşullardaki herhangi bir değişiklik, Ortaklığın mali durumu, faaliyet sonuçları ve aynı zamanda dağıtılabılır kar düzeyi ile (B) Grubu payların piyasa değeri ve hissedarlara kazanç sağlama kabiliyetini etkileyecektir.

2.1.16. Ortaklık, faaliyetleriyle ilgili olarak çeşitli hukuki davalara muhatap olmuş olup, gelecekte de benzer davalarla karşılaşabilir. (Bakınız 3.4.19 nolu bölüm)

Ortaklık, faaliyetleri ile ilgili davalara veya sair yasal prosedüre muhatap olabilir. Bu davalardan özellikle markalara ilişkin olanlar başta olmak üzere fikri mülkiyet, taşeronlarımızdan kaynaklananlar dahil işçi uyuşmazlıkları, taşınmazlar ve geliştirme haklarına dayalı olanlar masraflı olabilir ve yönetimin dikkatini ve diğer kaynakları bloke edebilir. Ortaklığın taraf olacağı bu yasal prosedürlerinden herhangi birinin aleyhine sonuçlanması büyük oranda yükümlülük doğurabileceği gibi Ortaklığın itibarını da zedeleyebilir.

Ortaklık iştiraklerinden, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'ın sahip olduğu payların bir kısmı (%10,2) nakit karşılığı; Özak Tekstil'in sahip olduğu payların bir kısmı (%10) ise kısmi bölünme yoluyla aynı olarak (toplamda %20,2) 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Şubat 2011'de, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. davacı olmuştur. Dava konusunda, ilgili payların devrine ilişkin; ihtiyati tedbir kararı verilmesi, işlemlerin geçersiz olduğunun tespiti ve payların bedeli karşılığında Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmesi talep edilmiştir. Bir başka deyişle, davacı taraf Şirket'e devredilen payların mülkiyetinin kendisine ait olmasını talep etmiştir. Şubat 2011'de mahkeme tarafından dava konusu hisselerin üçüncü kişilere satışına ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmiştir.

Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ayrıca Aktay Turizm'in 2011 yılında gerçekleştirdiği genel kurul kararlarının iptaline yönelik davalar da açmıştır.

Diğer taraftan, Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından, Şirket'in 34.751.750 TL'lik bedelli sermaye artırımı başvurusunun olumlu karşılanmasına ilişkin Kurul Karar Organı'nın 04.02.2011 tarih ve 4/113 sayılı kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali ile Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin E.2011/1595 sayılı dosyası üzerinden dava açılmış; Mahkeme'nin 23.09.2011 tarihli kararı ile yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiş olup söz konusu dosyada yargılama halen ilk derece mahkemesi nezdinde devam etmektedir.

Söz konusu davalar, halihazırda devam etmekte olup, davaların sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır. Yürüyen bir davanın sonucu hakkında tahminde bulunmak her ne kadar hukuki sağlıklı sonuçlar vermeyecek olsa da, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde gerçekleştirilecek olasılıklar şunlardır:

- Genel kurul ve yönetim kurulu kararları geçersiz kabul edilebilecektir. Bunun sonucunda, hisse devirleri hiç yapılmamış sayılabilecektir. Bununla birlikte, pay devirlerinin ana sözleşme uyarınca usulüne uygun olarak yaptırılması gündeme gelebilecek, bu durumda da ön alım hakkının kullanılmasına yönelik prosedür yerine getirilerek, hisse devirleri aynı şekilde yapılabilir.
- Şirket portföyünde yer alan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ye ait iştirak hisselerinin %20,2 oranındaki kısmı üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmakta olup, konu GYO Tebliği'nin 26. maddesinin (h) bendinde düzenlenen "ortaklıkların herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara

ve haklara yatırım yapamayacakları” hükmü kapsamında risk teşkil etmektedir. Bu nedenle, söz konusu hisselerin davaların sonuçlarına bağlı olarak portföyden çıkarılması gerekebilecektir.

- Şirket’in Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’deki iştirak payının %57 olduğu dikkate alındığında, %20,2 oranındaki dava konusu iştirak payının davanın olumsuz sonuçlanmasına bağlı olarak kaybedilmesi halinde, Şirket’in anılan iştirakte kontrol gücü de kaybedilebilecek, bu da konsolide finansal tabloların düzenlenememesine neden olabilecektir. Bu da, konsolide finansal tablolar üzerinden oluşturulan yatırım kararlarının sağlığına olumsuz etki de bulunabilecektir.
- Dava konusu payların içinde Şirket’e aynı sermaye olarak konulan payların da bulunması nedeniyle, davanın kaybedilmesine bağlı olarak Şirket’te aynı sermaye nispetinde sermaye azaltımına gidilmesi gerekebilecektir. Kurul Karar Organı’nın Şirket’in 34.751.750 TL’lik bedelli sermaye artırımı başvurusunun olumlu karşılanmasına ilişkin kararına ilişkin davanın olumsuz sonuçlanması halinde de sermaye azaltımı söz konusu olabilecektir.
- Davaların olumsuz sonuçlanmasına bağlı olarak Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’nin Ela **Quality Resort** Otel’i işletme hakkının kaybedilmesi söz konusu olabilecek, bu da anılan şirketin faaliyet konusunu zedeleyebilecek ve değerinin düşmesine neden olabilecektir.

Bununla birlikte davalar, Şirket lehine de sonuç doğurabilecektir.

Mahkemenin bu davalar neticesinde yukarıda sayılan sonuçlardan farklı bir karar da verebileceği gözden uzak tutulmamalıdır.

2.1.17. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabii olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri, belediyenin kapsamlı imar, inşaat, iskan ve çevre düzenlemelerine ve ulusal çevre düzenlemelerine tabidir. Ortaklığın projeden gelir elde etmeye başlamasından önce, arazinin satın alınması, gerekli izin ve onayların alınması ve projenin inşa edilmesi için önemli harcamalar yapması gerekmektedir. Ayrıca, gerekli izin ve onayların alınması için gereken süre değişebilir ve bu da başlangıçtaki keşif bedelleriyle kıyaslandığında proje maliyetlerinin daha yüksek ya da daha düşük olmasına yol açabilir. Gelecekteki geliştirme projeleriyle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken onaylar veya ruhsatlar, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede Ortaklık adına düzenlenmeyebilir. Ayrıca, farklı belediyelerdeki kamu yetkililerinin izin, olur ya da onay başvurularına cevap verme süreleri değişebilir. Bu ve diğer faktörler maliyetleri arttırabilir ya da geliştirme projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir. Ayrıca, Ortaklığın Türkiye’de faaliyet gösterdiği kentlerde ve belediyelerde uygulanan onay rejimlerinde de değişiklik olabilmektedir.

2.1.18. Hakim ortaklar ile Ortaklık ve halka arz olan hisselerin sahiplerinin menfaatlerinin uyuşmaması riski bulunmaktadır.

Halka Arz’dan önce, Özak Grubu’nu kontrol eden Akbalık Ailesi’nin belli fertleri -bağımsız yönetim kurulu üyeleri tarafından sahip olunan B Grubu hisseler hariç- (A) Grubu ve (B) Grubu payların çoğunluğunu ellerinde bulundurmaktadır. Halka Arz’ın tamamlanmasından

sonra ise, Akbalık ailesinin belli fertleri Ortaklığın (A) Grubu hisselerinin tamamına ve (B) Grubu hisselerinin ise, % 74,84'üne sahip olacaktır. Halka arz teşvikleri içinde yer alan geri alım garantisi teşviğinin yatırımcılar tarafından kullanılması durumunda bu oran artabilir, bonus hisse teşviğinin kullanılması durumunda düşebilir.

Ortaklık paylarının çoğunluğunu elinde bulunduran ortaklar olarak, Akbalık Ailesi, yönetim kurulu üyelerinin seçimi ve önemli şirket işlemleri de dahil olmak üzere, hissedar onayı gerektiren tüm konularda önemli ölçüde etki sahibidir. Özak Grubu'nun ve Akbalık Ailesi'nin çıkarları diğer pay sahiplerinin çıkarlarından farklılık gösterebilir ve Ortaklık lehine olacak veya diğer hissedarların çıkarlarının korunmasını sağlayacak belli kararlar alınmasına veya belli girişimlerde bulunulmasına engel oluşturabilir.

Hisse çoğunluğunun belli ellerde toplanmış olması çoğunluk hisselerinde gerçekleşebilecek bir el değiştirme işlemini geciktirme, erteleme veya önleme sonucunu doğurabilir. Tüm bunlar faaliyetler, beklentiler, mali durum ve faaliyetlerin sonuçlarını olduğu kadar, (B) Grubu hisselerin piyasa değerini de etkileyebilir.

2.1.19. Ortaklık, faaliyetleri için önem arz eden ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve gelecekte de SPK mevzuatına aykırı olmamak kaydıyla bu tür işlemler yapabilir.

Ortaklık, Özak Grubu ile hem GYO'na dönüşülmeden önce hem de sonrasında, bir dizi ilişkili taraf işlemi ve anlaşmaları yapmıştır. Bu işlem ve anlaşmaların pek çoğu ortaklık faaliyetleri için önemlidir.

Halka arzı takiben, normal iş akışı içinde, ilişkili taraflar ile işlemler yapmaya devam edilebilir. Kurumsal yönetim ilkeleri, ilgili mevzuat hükümleri ve ortaklığın bu işlemleri piyasa rayıcı üzerinden yapacağını düzenlemeye yönelik olarak yönetim kurulu tarafından bir takım önlemlerin (Yapım İşleri Yönergesi) alınmış olmasına rağmen, Ortaklık ve ilişkili taraflarla piyasa rayıcı üzerinden kurulmasını sağlayacağı yönünde bir garanti teşkil etmeyebilir.

Nitekim, Şirket, 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından sonra ortaya çıkan ve bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye olan ticari olmayan borcunun tasfiyesine ilişkin olarak SPK'ya ek süre talebine bulunmuştur.

2.1.20. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler

Ortaklık hisselerinin değeri bütünüyle veya büyük ölçüde Ortaklığın yatırımlarının gerçek değerini yansıtmayabilir ve ayrıca hisselerin değeri pek çoğu Ortaklığın kontrolü dışında gelişebilecek olan, sermaye piyasası beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki aykırılıklar, analistlerce yapılan kar tahminlerindeki değişiklikler, diğer sektörlerdeki yatırım olanaklarının daha karlı olacağına ilişkin öngörüler, genel ekonomik durum, Ortaklığın tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok çeşitli faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşayabilir.

2.1.21. Temettü ile İlgili Riskler

Ortaklığın temettü ödemek için dağıtılabilir yeterli karı olmayabilir. Kar dağıtımı yapılırken, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun davranılır.



2.2. Diğer Riskler

Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grubun risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

1. Kredi riski yönetimi:

(TL)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Eylül 2011	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	2 560 750	11 376 386	-	141 389	52 464 863
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.560.750	7 650 765	-	141 389	52 464 863
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3 725 621	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1 151 499	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1 151 499)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.



ERKAY GAYRİMENKUL
LİMİTLİ ŞİRKETİ A.Ş.
MİLLÎ YOLU NO: 10
SİĞİRCI MAHALLESİ
SİĞİRCI MAHALLESİ
SİĞİRCI MAHALLESİ
SİĞİRCI MAHALLESİ
SİĞİRCI MAHALLESİ
SİĞİRCI MAHALLESİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir (TL):

30 Eylül 2011	<u>Alacaklar</u>		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	3.109.070	11.260	3.120.330
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	525.032	2.025	527.057
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	7.473	7.658	15.131
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	12.573	50.530	63.103
Toplam vadesi geçen alacaklar	3.654.148	71.473	3.725.621
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

2. Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

30 Eylül 2011(TL)

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>			
		<u>(I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Banka kredileri	90.278.363	91.502.360	66.233.107	22.251.523	3.017.730
Ticari borçlar	13.212.666	13.433.627	13.433.627	-	-
Diğer borçlar	29.004.852	29.004.852	2.040.425	26.964.427	-
Toplam yükümlülük	132.495.881	133.940.839	81.707.159	49.215.950	3.017.730



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Danışmanı

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

3. Piyasa riski yönetimi

3.1. Kur riski yönetimi

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

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

30 Eylül 2011

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL		
		Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	10.234.119	203.262	4.405.826	341.419
2a. Parasal Finansal Varlıklar	23.541.147	156.720	11.454.907	1.390.587
3 Diğer	186.500	-	-	614
4. DÖNEN VARLIKLAR	33.961.766	359.982	15.860.733	1.732.620
9 TOPLAM VARLIKLAR	33.961.766	359.982	15.860.733	1.732.620
10 Ticari Borçlar	(3.441.457)	(401)	(1.474.025)	(286.797)
11. Finansal Yükümlülükler	(54.792.362)	-	(30.154.148)	(3.173.982)
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(58.233.819)	(401)	(31.628.173)	(3.460.779)
15 Finansal Yükümlülükler	(3.417.178)	-	(2.154.556)	(2.820.274)
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(3.417.178)	-	(2.154.556)	(2.820.274)
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(61.650.997)	(401)	(33.782.729)	(6.281.053)
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(27.689.231)	359.581	(17.921.996)	(4.548.433)

Kur riskine duyarlılık

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

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Kemal Bulvarı No: 10
Kadıköy / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900
Vergi Sic. No: 270900
Gözetim No: 270900

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

30 Eylül 2011

Kar / Zarar

Yabancı paranın değer kazanması Yabancı paranın değer kaybetmesi

ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde

1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1.792.200)	1.792.200
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(1.792.200)	1.792.200

Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde

4 - Avro net varlık / yükümlülük	(454.843)	454.843
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(454.843)	454.843

Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde

7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-

TOPLAM (3 + 6 +9)

(2.247.043) 2.247.043

3.2.Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Sabit Faizli Araçlar			
Finansal Yükümlülükler	90.278.363	13.686.566	23.936.336
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Yükümlülükler	-	-	-

Grup'un finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır.

30 Eylül 2011	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri
Finansal varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	53.150.250	-	53.150.250
Ticari alacaklar	12.912.891	-	12.912.891
İlişkili taraflardan alacaklar	2.560.750	-	2.560.750
Finansal yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	90.278.363	90.278.363
Ticari borçlar	-	13.212.666	13.212.666

Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Tanıtıcı Bilgiler

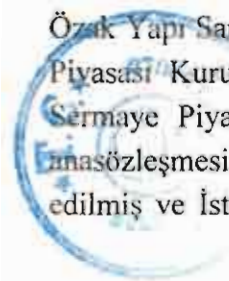
Ticaret Unvanı	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkez Adresi	: Atatürk Bulvarı, 13. Cadde, 34Portall Plaza, 2.Bodrum Kat, İkitelli OSB, Başakşehir, İstanbul
Fiili Yönetim Adresi	: Atatürk Bulvarı, 13. Cadde, 34Portall Plaza, 2.Bodrum Kat, İkitelli OSB, Başakşehir, İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu	: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu
Ticaret Sicil Numarası	: 654110
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: Şirket, 03.06.2009 tarihinde, Özak Yapı Sanayi ve Ticaret AŞ. unvanı altındayken GYO'ya dönüşmüştür.
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabii Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C. Kanunları
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu	: Şirket anasözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere faaliyet gösteren bir sermaye piyasası kurumudur.
Telefon ve Faks Numaraları	: Tel:0212 486 36 50, Fax:0212 486 01 21
İnternet Adresi	: www.ozakgyo.com
Ortak Sayısı	: 10

3.2. Ortaklığın Tarihçesi ve Gelişimi

Şirket, 1985 yılında tekstil sektöründe faaliyete başlayan, 1999 yılında inşaat, 2003 yılında turizm ve 2008 yılında gayrimenkul sektörüne girerek halen dört sektörde faaliyetine devam eden, grup bünyesinde yaklaşık 2.500 personel istihdam eden Özak Grubu'nun gayrimenkul sektöründeki şirketidir.

Şirket, 01.02.2008 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ve 2.000.000 TL sermaye ile kurulmuştur.

Özak Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, 02.02.2009 tarihinde 4169 sayılı dilekçe ile Sermaye Piyasası Kuruluna Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü almak için başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.05.2009 tarih ve 355/5642 sayılı izni ile onaylanan Şirket anasözleşmesi 01.06.2009 tarihinde yapılan Şirket genel kurulunda hissedarlar tarafından da kabul edilmiş ve İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 03.06.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in,



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
28

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

GYO olarak tescil edilmesi ile ilgili genel kurul kararı 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250-251-252-253. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Şirketin kuruluşundan itibaren sermaye artırımları ile ilgili süreç aşağıdaki gibidir.

Tescil Tarihi	Artırım Şekli	Sermaye
01.02.2008	Kuruluş	2.000.000.-
10.11.2008	Sermaye Artırımı	16.952.776.-
30.01.2009	Sermaye Artırımı	80.945.420.-
23.06.2010	Sermaye Artırımı	93.373.837.-
31.12.2010	Sermaye Artırımı	106.731.750.-
02.03.2011	Sermaye Artırımı	141.483.500.-

Şirket sermayesinin 99.182.654,04 TL'lik kısmı nakit, 36.169.165,96 TL'lik kısmı aynı, 6.131.680,00 TL iç kaynaklardan olmak üzere tamamı ödenmiştir.

Şirketin 30.09.2011 tarihi itibarıyla hisse dağılımı aşağıdaki şekildedir.

Hissedar Adı-Ünvanı	Hisse Miktarı-ad.	Hisse Tutarı-TL	Hisse Oranı-%
Ahmet Akbalık	84.153.005	103.917.733	73,45
Ürfi Akbalık	35.881.061	35.881.061	25,36
Cemal Akbalık	203.292	203.292	0,14
Elif Akbalık	847.950	847.950	0,60
Filiz Akbalık	418.178	418.178	0,30
Aynur Akbalık	214.886	214.886	0,15
Dursun Ali Alp	100	100	0,00
Şerif Eren	100	100	0,00
Okay Ayran	100	100	0,00
Tamer Eyerci	100	100	0,00
Toplam	141.483.500	141.483.500	100,00

3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

Tam metni Ek-1'de yer alan esas sözleşmeye ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmektedir.

3.3.1. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas sözleşmenin 8. maddesi gereğince,



29

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, Şirket'te pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Lider sermayedara ait 1.000.000 TL'lik tutarı temsil eden paylar ve Lider sermayedarın asgari sermaye oranını temsil eden paylar asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini izleyen iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.

A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

Esas sözleşmenin 9. maddesi gereğince,

Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Şirkette yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas sözleşmenin 8. maddesi gereğince,

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu paylar Lider Sermayedara ait olmak üzere nama yazılı 1.000.000.- (birmilyon) TL karşılığı 1.000.000 adettir. B grubu paylar ise, hamiline yazılı 140.483.500,00 TL ((Yüzkırkmilyondörtüyüksekünçbinbeşyüz Türk Lirası) karşılığı 140.483.500 adettir.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, Şirket'te pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Lider sermayedara ait 1.000.000 TL'lik tutarı temsil eden paylar ve Lider sermayedarın asgari sermaye oranını temsil eden paylar asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini izleyen iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.

Nama yazılı olanların dışındaki payların devri kısıtlanamaz. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrine TTK'nın 404üncü maddesi uygulanmaz.

Esas sözleşmenin 9. Maddesi gereğince,

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Şirkette yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.



ŞİRKETİN YÖNETİM KURULU
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
30

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

3.3.4. Olağan ve olağanüstü genel kurulun toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Özak GYO'nun olağan ve olağanüstü genel kurulun toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları esas sözleşmenin, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30. maddelerinde düzenlenmiştir.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

Madde 25:Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu ana sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

TOPLANTI YERİ

Madde 26:Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde Yönetim Kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel Kurul toplantısının Yönetim Kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

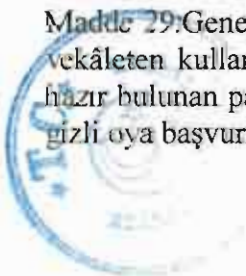
Madde 27: Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

TEMSİLCİ TAYİNİ

Madde 28:Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

Madde 29:Genel Kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.



ÖZAK GYO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
31

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İLANLAR

Madde 30:Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel Kurulun toplantıya çağrılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

3.3.5. Ortaklığın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler 3.3.2 maddesinde payların devrine ilişkin belirtilen hususlarda yer almaktadır.

3.3.6. Sermayenin artırılmasına veya azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

3.3.7. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri:

3.3.7.1 Yönetim Kuruluna ilişkin esas sözleşmenin ilgili hükümleri

SERMAYE VE PAYLAR

Madde 8:

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kuruluna 2 taneden az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

Madde 9: Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Şirkette yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Madde 13: Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzâmı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6(altı) üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim

Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim ve denetim kurulu, Kurul düzenlemeleri ile TTK'nın ilgili maddeleri çerçevesinde seçilir ve görev yapar.

Yönetim Kurulu üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri için Kurulca belirlenen esaslar saklıdır.

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI

Madde 14: Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Madde 15: Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu en az 4 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

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

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

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Madde 16: Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya



ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
33

ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

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

B- Özellik arz eden kararlar

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

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

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

DEKİMİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Madde 17:Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurulca tespit olunur.

ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

Madde 18:Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu, yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği muhassaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

Madde 19. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve işbu ana sözleşme ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. İlgili mevzuat ve işbu ana sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir.

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile kendisine verilmiş olan görevlerin dışında özellikle;

- Şirketin misyon ve vizyonunu belirleyerek kamuya açıklar,
- Şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetini ve geçmiş etkinliğini sürekli ve etkin bir şekilde gözden geçirir,
- Şirket faaliyetlerinin onaylanan yıllık finansman ve iş planlarının gerçekleşme düzeyini belirler ve bunların zaman ve koşullarını saptar,
- Şirketin karşı karşıya kalabileceği risklerin etkilerini en aza indirebilecek bir risk yönetim ve iç denetim düzeni oluşturur ve sağlıklı işlemesi için gerekli önlemleri alır,
- Şirketin faaliyetinin mevzuata, ana sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu gözetir,
- Şirketin pay sahipleri ve halkla ilişkilerine ilişkin yaklaşımını belirler, Şirket ile pay sahipleri ve/veya çalışanları arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesi için çözüm önerileri geliştirir,
- Pay sahiplerinin haklarının kullanılmasında mevzuata, ana sözleşme hükümlerine, şirket içi düzenlemelere ve oluşturulan politikalara tam olarak uyulmasını sağlar,
- Yıllık iş programı, bütçe ve personel kadrosunu belirleyip, onaylar, bunlarda gerekebilecek değişiklikleri irdeler ve kararlaştırır,



35

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Bilanço ile gelir tablosunun, dönemsel mali tabloların ve yıllık faaliyet raporunun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere mevzuat ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanması, gerçeğe uygun ve doğru düzenlenmesi ve gerekli yerlere sunulması sorumluluklarını taşır,
- Şirketin bilgilendirme politikasını belirler,
- Şirket yapısının günün koşullarına uygunluğunu sağlamak için gerekli önlemleri alır, yöneticilerin ve sair çalışanlarının işbaşı eğitimi ve kariyer planlamalarını düzenler, etkinliklerinin ölçülmesi ve ödüllendirme esaslarını saptar,
- Şirket ve çalışanları için etik kurallar belirler, nitelikli personelin uzun süre Şirkete hizmet etmesini sağlamaya yönelik teşvik ve önlemler alır,
- Genel kurul toplantılarının yasa ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel Kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler,
- Şirket bünyesinde oluşturulacak komiteleri ve çalışma esaslarını belirler, bunların üyelerini saptar, etkin ve verimli çalışmalarını sağlar,

GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER

Madde 20: Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Madde 21: Yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır.

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

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kuruldan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.

Yönetim kurulu üyelerinin şirketle muamele yapma ve rekabet yasağına ilişkin Türk Ticaret Kanunu'nun 334 ve 335'inci maddeleri hükümleri saklıdır.



36

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

3.3.7.2 Denetim Kuruluna ilişkin esas sözleşmenin ilgili hükümleri

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

Madde 22: Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel Kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan en fazla 3 yıl süre ile görev yapmak üzere en fazla 2 denetçi seçer.

Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar.

Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353 – 357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

Madde 23:Denetçilerin ücretleri Genel Kurulca karara bağlanır.

3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler

Özak Grubu'nun inşaat faaliyetleri 1997 yılında başlamış ve bu faaliyetler 2000 yılına kadar tekstil şirketinin bünyesinde yürütülmüştür. 2000 yılında inşaat faaliyetleri şu anki unvanı İnt-Er Yapı olan tek bir şirket bünyesinde toplanmıştır. Özak GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden önceki unvanı ise "Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş." olup anılan şirketin kuruluşu 01.02.2008 tarihinde 654110 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde tescil ve 07.02.2008 tarih ve 6994 sayılı TTSG 'de ilan edilmiştir. Söz konusu şirket, SPK'nın 04.05.2009 tarih ve 355/5642 sayılı izni üzerine, 03.06.2009 tarihinde yapılan tescil ve 08.06.2009 tarih ve 7327 sayılı TTSG'de yapılan ilan ile GYO'ya dönüşmüş ve unvanı "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL olup mevcut çıkarılmış sermayesi 141.483.500 TL'dir.

Şirket'in faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtilmiş olup, aşağıda yer almaktadır.

"Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere faaliyet gösteren bir sermaye piyasası kurumudur."

Ortaklığın merkezi Atatürk Bulvarı, 13. Cadde, 34 Portall Plaza, 2.Bodrum Kat, No:1 İkitelli O.S.B., Başakşehir İstanbul'dur.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
37

ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	
		30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Bağlı Ortaklıklar			
Aktay Turizm Yat. ve İşl. A.Ş. (*)	Türkiye	57%	57%
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Türkiye	95%	0,0%
Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (***)	Türkiye	0,0%	99,4%

(*) Ortak kontrol altında bulunan işletme olması sebebi ile, finansal tablolarda 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide edilmiştir. Şirketin faaliyet konusu esas olarak; yurtiçi ve yurt dışında her türlü inşaat taahhüt işleri yapmak, projelendirmek, inşaat sektörü ile ilgili yurt içinde ve yurtdışında işyerleri, sanayi tesisleri, konutlar ve toplu konutları, yol, tünel, metro, köprü, baraj, telefon hatları vs. mühendislik yapıları, altyapı tesisleri, havalimanları, terminalleri, hangar ve tesisleri, alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, spor tesisleri, eğlence merkezleri, kültür ve sosyal içerikli yapılar taahhüt etmek suretiyle doğrudan veya yap-işlet-devret modeli çerçevesinde veya karma model kapsamında veya kat karşılığında inşaat etmek veya taşeron firmalara açtırmak, pazarlamak, satmak veya kiralamak, her türlü inşaat ve taahhüt, proje işleri konusu ile ilgili olarak proje danışmanlık kontrollük hizmetleri vermektir. Antalya bölgesinde bulunan, Ela Quality Resort Otel'in malikidir.

(**) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., her türlü turistik oteller, moteller, tatil köyleri, termal tesisler, pansiyonlar, plaj ve kamping gibi konaklama gibi her türlü turistik tesisleri işletmek, kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletmektir; bu tür faaliyetler gösteren kuruluşlarla ekonomik ve ticari işbirliği yapmak amacı ile kurulmuştur ve Grup'a ait Antalya bölgesinde bulunan, Ela Quality Resort Otel'i işletmektedir.

(***) 24 Haziran 2011 tarihinde Grup'un %99 sahibi bulunduğu ve 31 Aralık 2010 finansal tablolarına konsolide edilen Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin satışı yapılmıştır.

3.4.1. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi:

Özak GYO, doğru arazilerin tespiti ve alımı, en iyi kullanım analizleri ile tercih edilen yaşam alanlarının tasarlanması, proje finansmanı, imar, ruhsat ve iskan izinlerinin temini, yapım süreçlerinin denetimi, satış, pazarlama ve kiralama faaliyetlerinin yönetimi dâhil olmak üzere farklı gayrimenkul sınıflarının yatırım ve geliştirme süreçlerinin tüm aşamalarındaengin tecrübesiyle başarılı projelere ve sonuçlara ulaşmaktadır. Şirket, geliştirme hizmetlerinin yanı sıra, projelerin hayata geçmesiyle birlikte son kullanıcılara yönelik mülk yönetimi ve portföy yönetimi hizmetleriyle gayrimenkullerindeki ziyaretçi trafiğini, doluluk oranlarını ve satış ile kira gelirlerinin azami düzeye çıkarılmasını yönetmektedir.

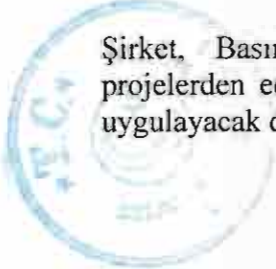
Şirket, faaliyetlerinden kaynaklanan riskleri asgari düzeye indirmek üzere portföy çeşitlendirme yöntemini kullanmaktadır. Bir yandan sabit getiri için kira geliri yaratıcı projeler geliştirilmekte ve turizm yatırımları yapılmakta öte yandan da ihtiyaca binaen nakit akışı sağlayacak konut, ofis projelerine ve yeni arsalar odaklanılmaktadır.

Arsa Geliştirme

Şirket'in Türkiye çapında farklı gayrimenkul türleri hakkındaki tecrübesi ve bilgisi şehirlerin gelişim, dönüşüm ve yenileme trendlerini, demografik eğilimleri ve potansiyel müşterilerin beklentilerini ve tercihlerini doğru okuma becerisi kazandırırken, geliştirmeye uygun projeleri belirlemek ve gerekli arsaları temin etmesini sağlamaktadır.

Yükleniciler, satıcıların yanı sıra sektördeki tüm paydaşlarla ve son kullanıcılarla geliştirilen güvene dayalı köklü ilişkiler, Şirketin faaliyetlerinin icrası bakımından ciddi bir avantaj sağlamaktadır.

Şirket, Basın Ekspres-İkitelli-Mahmutbey-Güneşli-Başakşehir aksında geliştirdiği arsa ve projelerden edindiği tecrübeleri potansiyeli olan başka bölgelerdeki arsa ve projelerde başarıyla uygulayacak deneyim, kadro ve bilgi birikimine sahiptir.



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ÖZAK GYO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Proje Geliştirme

Proje geliştirme süreci, son kullanıcıların beklenti ve taleplerinin doğru analizinin ardından doğru lokasyonlardaki arsaların ve yatırım fırsatlarının bulunması, finansmanı ve proje tasarımı ve yapım yönetimini kapsamaktadır. Yatırım fırsatları, önerilen proje boyutu, türü ve karması, imar şartları, sosyal ve ekonomik göstergeler, geliştirme programı, finansman maliyetleri, satış ve kiralama fiyatları ve hızı, portföy dengesi ve getiri performansı gibi yatırım performans kriterlerine uygunluğuna göre yürütülür. Sonuçların şirket yatırım kriterlerine uygun olması halinde kapsamlı bir fizibilite analizi gerçekleştirilmektedir.

Tasarım

Şirket, gayrimenkul projelerinin tasarımını dünya standartlarında mimari konseptler ve tasarımcılar kullanarak gerçekleştirmektedir. Şirket, genel olarak, şematik tasarım ve geliştirme tasarımları dahil olmak üzere tasarım dokümantasyonunu hazırlamaları için önde gelen uluslararası tasarım ve mimarlık firmalarını görevlendirmektedir. Detay ve uygulama projeleri için ise, yerel planlama tasarım ve yapım kuralları hakkında bilgi ve deneyim sahibi olan firmalar tercih edilmektedir. Depreme hazırlıklı olarak alınması gereken teknik tedbirlere ilişkin olarak mühendislerin tavsiyeleri göz önünde bulundurulmakta ve arazinin altındaki zemin ve sismik koşullar üzerinde bağımsız değerlendirme amaçlı arazi araştırması yapması için deneyimli mühendislik şirketiyle çalışmaktadır.

Planlama ve Ruhsat Süreci

Gayrimenkul geliştirmenin sürecinin önemli bir adımı olan izin ve ruhsat başvuru ve onay süreçleri ile mevzuatları hakkında uzun yıllara dayalı kapsamlı bilgi ve deneyim elde edilmiştir. Tüm projelerin imar, ruhsat ve iskan süreçleri genellikle şirket tarafından yönetilmekte ve denetlenmektedir.

Finansman

Şirket, gayrimenkul yatırım ve geliştirme projelerinin finansmanını dağıtılmamış karlar, kısa ve uzun vadeli banka kredileri kombinasyonu ile sağlamaktadır. Gelecekte buna konut projelerinde konut birimlerinin ön satış ve satış gelirleri ile Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş.'den elde edilecek temettü gelirleri ve gayrimenkul kira gelirleri ilave olacaktır.

Kullanmış olduğu banka finansmanının miktarı ve türü proje bazında banka finansmanının mevcudiyetine ve nispi maliyetine, projenin türüne ve kapsamına, tahmini inşaat süresine ve tahmini geliştirme maliyetine bağlı olarak farklılık gösterebilir.

İnşaat Projesi Yönetimi

En iyi kullanım analizlerinin sonucunda proje konseptinin, içeriğinin ve ölçeklerinin belirlenmesi ve mimari projelerin ve programın ardından tasarım ve yapım süreci içerisindeki mimarlar, danışmanlar, mühendislik büroları, inşaat şirketleri, yapı denetim firmaları vb. arasındaki koordinasyonun sağlanması ve projelerin zamanında, bütçesinde ve arzulanan kalitede tamamlanmasının yönetimidir.

Yapım ve inşaat işleri, Özak Grubu'na dahil İnt-Er Yapı İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'den alınan hizmetler aracılığı ile yürütülmüş ve yönetilmiştir.

Halka arz sonrasında Şirket inşaatlarını Şirket "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yapım İşleri Yönergesi" çerçevesinde alınan teklifler sonucunda en uygun bulunduğu firmaya verecektir.

Kiralama ve Satış

Kiralama departmanı, kiracı arzını değerlendirmek ve alan, mimari tasarım, dekor ve diğer şartlarla ilgili olarak araştırma yapmak üzere, genellikle iş merkezinin yatırımına başlanmadan önce ana kiracılarla görüşmeler yapılmaktadır. Potansiyel kiracılardan alınan geribildirimlere dayalı olarak yerleşim planında ve mimari tasarımda revizyonlar yapılmaktadır. Genellikle iş merkezinin açılış gününden önce kiracıların bir kısmı ile anlaşmalar imzalanmış olmaktadır.

Konut projelerinin satışı için Türkiye'nin tanınmış danışmanlık firmalarından hizmet alınması planlanmakta ve satış faaliyetlerinin kontrolünü kendi yöneticileri vasıtasıyla da kontrol etmesi öngörülmektedir.

Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri

Gayrimenkul projeleri için doğrudan mülk yönetim hizmetleri sunulmamaktadır. Ancak kiralama ve yönetim hizmetleri grup şirketleri tarafından verilmektedir.

Portföy yönetimi

Şirket, operasyonel gayrimenkulleri için yıllık faaliyet planlarının hazırlanması ve varlık performanslarının değerlendirmeleri için stratejik kararlar alarak mülklerini aktif olarak yönetmeye devam etmektedir.

Özak GYO, sosyal yaşam tarzlarına ve halkın beklentilere uygun, karma kullanım amaçlı konut projelerinin yanı sıra, mevcut deneyimi ve ilişkileri yardımıyla destekleyebileceği ve iyi ulaşım bağlantıları olan, talebin yüksek olacağını öngördüğü, avantajlı konumlarda bulunan ve cazip yatırım getirisi sunan bölge ve lokasyonlarda ofisler, şehir otelleri, outlet alışveriş merkezi, lojistik ile diğer potansiyel proje türlerini de geliştirmeyi planlamaktadır.

Bunların yanı sıra şirket, gayrimenkul portföyünün içeriğini ve dağılımını da yüksek getiri performansı sağlamak amacıyla aktif olarak yönetmektedir.

3.4.2. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ortaklığın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

3.4.2.1 Genel Ekonomik Görünüm

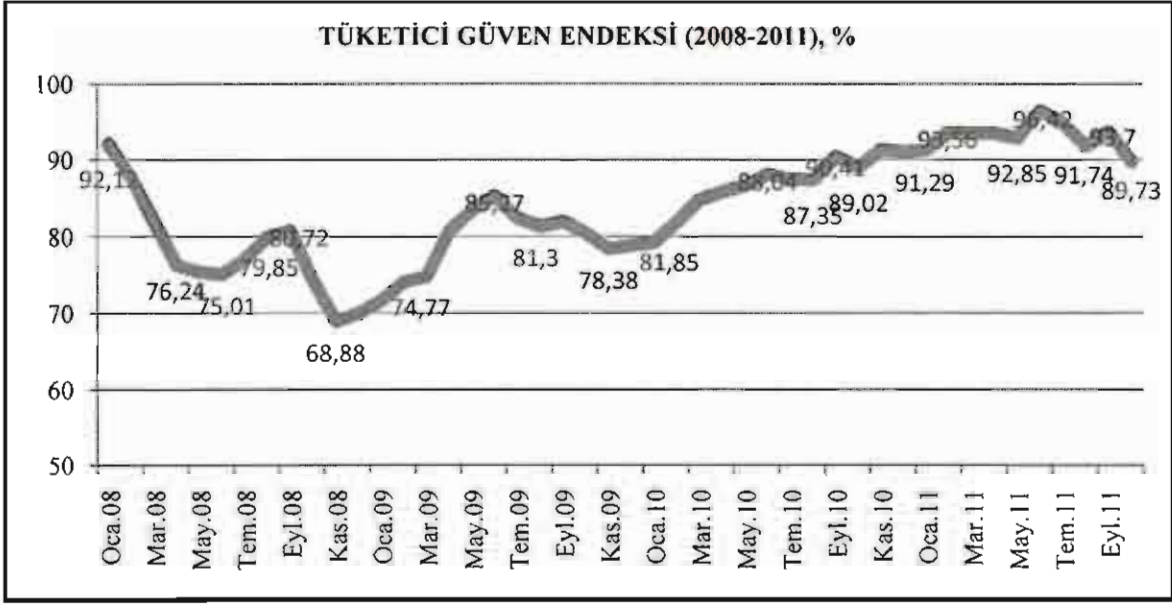
Avrupa Birliği ve ABD'nin yüksek bütçe açıkları, mali ve politik problemleri çözülmeyi beklerken, Türkiye ekonomisi 2009 yılı dördüncü çeyrekte itibaren art arda yedi çeyrekte büyüme kaydetmiştir. Türkiye ekonomisi 2011 birinci çeyrek GSYH büyümesi %11,6 ve 2011 ikinci çeyrek GSYH büyümesi %8,8 olarak kaydedilmiştir.

İşsizlik oranı Haziran 2011 itibarıyla %9,2 seviyesine gerileyerek, ekonomik krizden sonraki en düşük seviyeye ulaşmıştır. Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, %1,2'lik ve 2011 Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında ise %0,2'lik bir düşüş olduğu görülmüştür.

2008-2011 inceleme döneminde birkaç ay hariç endekste yetersiz de olsa bir artış trendinden bahsetmek mümkündür. Nisan 2008'den beri 80'li değerlerin altında seyretmeye başlayan endeks değerinin, 2009 yılı Nisan ayından itibaren tekrar 80'lerin üzerinde değerler almaya başladığı, son iki yıldan bu yana ise kriz öncesi seviyelere ulaştığı görülmektedir. Ancak son yıllarda ki gelişen ekonomiye paralel olarak, TÜİK verilerine göre tüketici güven endeksi yıl boyunca yukarı yönlü bir eğilim izleyerek, Haziran 2011 itibarıyla %96,4 seviyesine ulaşmıştır. Fakat TL'nin değer kaybetmesi nedeniyle endeks, Ekim 2011 itibarıyla %89,7 seviyesine gerilemiştir.

ŞİRKETİN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İÇİŞİLERİ VE HUKUK BÖLÜMÜ
MÜDÜRÜ
T.C. EKİŞİ
15.06.2011

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



3.4.2.2 Türkiye Konut Pazarı Genel Görünümü

Konut talebinin ana kaynağı nüfus artışıdır. Bir diğer etken göçtür. Artan nüfus, ekonomik olanaklar ve kaynaklar gibi sebepler sonucunda 1950'li yıllardan itibaren kırsal bölgelerden İstanbul, Ankara ve İzmir gibi Türkiye'nin en büyük ve en çok sanayileşmiş şehirlerine göç yaşanmıştır. Özellikle İstanbul'da inşaat hacmi ve konut fiyatları Türkiye'deki diğer şehirlerden çok daha yüksektir.

Nüfus artışı, kırsal bölgelerden kentsel bölgelere devam eden göç ve mevcut konutların yenilenmesi, Türkiye'deki konut ihtiyacını etkileyen ana etkenlerdir. Öte yandan, gelir düzeyi de talebi etkileyen önemli bir etkenidir. Türkiye'de tahvil ve hisse senedi pazarının çok geniş ve yaygın olmamasına ve özellikle ekonominin yükselişte olduğu dönemlerde gayrimenkul yatırımlarındaki getirinin nispeten daha yüksek olmasına bağlı olarak gayrimenkul Türkiye'de geleneksel bir yatırım aracı haline gelmiştir.

Konut Finansmanı

2011 yılının başından itibaren Merkez Bankası'nın aldığı önlemler ile kredi genişlemesinin yavaşlatılmasına yönelik tedbirler, konut kredisinde yaşanan artış hızının kesilmesine sebep olurken, munzam karşılık oranlarının artırılması ile birlikte kredi maliyetlerinin etkilendiği ve konut kredisi faiz oranlarında kademeli bir artışa sebep olduğu görülmektedir. Kredi hacminin kısıtlanmasına yönelik tedbirler etkisini göstermeye başlarken, yılın ilk iki çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir.

- **Konut Yapı Ruhsatları:** küresel krizin etkilerinin ortadan kalktığı 2010 yılında, büyümenin en çok hissedildiği alanların başında gelen konut sektöründe alınan konut yapı ruhsat sayısı 817.092 ile tüm zamanların rekorunu kırmıştır. Özellikle 2010 yılı son çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsatlarında ciddi bir sıçrama gerçekleşmiştir. 2011 ilk çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi sayıları ise 2010 son çeyrek döneminin çok altında kalmaktadır. İkinci çeyrekte ise 130.171 ile kriz sonrası en yüksek seviyesine ulaşmıştır.



DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2009 Q1	134.666	111.693
2009 Q2	115.369	87.620
2009 Q3	88.892	97.832
2009 Q4	188.507	113.875
2010 Q1	132.520	73.795
2010 Q2	185.631	77.683
2010 Q3	157.910	89.368
2010 Q4	341.031	109.194
2011 Q1	91.911	94.167
2011 Q2	161.507	130.171

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

- **Konut Kredileri:** 2011 yılı başından itibaren Merkez Bankası'nın aldığı önlemler ile birlikte kredi genişlemesinin yavaşlatılması hedeflenmiştir. Yılın birinci çeyrek döneminde konut kredileri % 7, 10 Haziran itibarıyla ise % 14,7 oranında genişlemiştir. Konut kredileri birinci çeyrek sonunda 61,3 milyar TL, ikinci çeyrekte ise 65,7 milyar TL büyüklüğüne ulaşmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı hemen hemen aynı kalmıştır. Kredi kullanımına ilişkin alınan önlemlere rağmen konut kredilerinde hızlı genişleme yılın ilk yarısında devam etse de Temmuz ve Ağustos aylarında konut kredisi kullanımı yavaşlamıştır. Bunun sebebi olarak yaz aylarında yaşanan dalgalanmalar ve konut kredisi faizlerindeki artış kredi talebini olumsuz etkilemiştir.

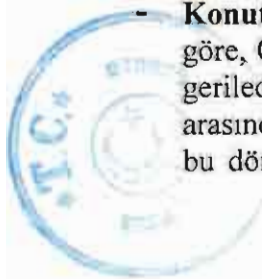
Konut Kredileri ve Tüketici Kredileri ile Toplam Krediler İçindeki Payı					
DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2009 Q1	38.9	82.4	47.23	366.2	10.6
2009 Q2	38.6	81.0	47.6	368.2	10.5
2009 Q3	39.5	84.9	46.5	373.7	10.6
2009 Q4	42.6	90.6	47.0	405.6	10.5
2010 Q1	45.0	95.8	47.0	431.8	10.3
2010 Q2	48.9	104.8	46.7	476.3	10.4
2010 Q3	51.7	112.7	45.9	510.4	10.1
2010 Q4	57.3	124.9	45.9	577.6	9.9
2011 Q1	61.3	134.4	45.6	603.1	10.2
2011 Q2	66.7	150.9	44.2	678.4	9.8
2011 Q3(*)	67.7	155.2	43.6	708.2	9.6

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU/ TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

(*)2 Eylül itibarıyla

Ocak-Mart 2011 dönemi sonu itibarıyla tüketici kredileri ve konut kredileri bakiyesi 133,2 milyar TL, kredi kullanan toplam kişi sayısı ise 12.152.944'tür. Toplam kişi sayısı Ocak-Mart 2010'a göre yüzde 27 oranında, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 8 oranında artmıştır. Tüketici kredisi ve konut kredileri bakiyesi ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42, Ekim-Aralık 2010'a göre ise yüzde 9 oranında büyümüştür.

- **Konut Kredi Talebi ve Kullanımı:** Merkez Bankası'nın Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre, Ocak-Mart 2011 döneminde konut kredilerine olan talebin net % 62'den net % 17'ye gerilediği görülmektedir. 2009 yılının son çeyrek dönemi ile 2010 yılının son çeyrek dönemi arasında geçen beş anket döneminde kredi talebinin azaldığını bildiren banka bulunmazken, bu dönemde bankaların yüzde 15'i kredi talebinin azaldığını belirtmiştir. Kredi talebinin



ÖZAK GAYR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS: 08330000000000000000
Tic. Sic. No: 270900
Sicil No: 270900
MERSİS: 08330000000000000000

DEKİMİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

arttığını bildiren bankaların oranı ise % 32 ile 2009 yılından itibaren tüm anket dönemleri içindeki en düşük seviyede gerçekleşmiştir. Kredi talebi üzerindeki etkili faktörler incelendiğinde; talebin azalmasında en etkili faktörün Konut Alımı Dışındaki Tüketim Harcamalarındaki artış olduğu görülmektedir. Konut Piyasasına İlişkin Beklentiler ile Tüketici Güveninin konut kredisi talebi üzerindeki olumlu etkisi azalırken, Bireysel Tasarrufların talep üzerinde artırıcı yönde etkisi olmuştur. Gelecek çeyrek dönem için bankaların % 15'i talebin azalacağını, % 1'i ise artacağını öngörmektedir

- **Konut Kredi Faizleri:** 2011 yılının birinci ve ikinci çeyrek dönemlerinde konut kredisi faiz oranları artış eğilimine girmiştir. Merkez Bankası ve BDDK'nın kredi kullanımını yavaşlatmak için aldığı önlemler nedeniyle bankaların maliyetleri yükselmiştir. Buna bağlı olarak bankalar da kredi faizlerini artırmaktadır. Konut kredisi aylık ortalama faiz oranları ilk çeyrekte yüzde 0.95'e, ikinci çeyrekte yüzde 1,0'e yükselirken, üçüncü çeyrek sonunda ortalama aylık faiz oranları 1.14'e kadar yükselmiştir. Kredi faizlerindeki artışın kademeli olarak sürmesi beklenmektedir.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları(Yüzde)			
DÖNEMLER	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2009 Q1	1.49	1.64	1.84
2009 Q2	1.29	1.48	1.79
2009 Q3	0.58	0.96	1.25
2009 Q4	0.85	0.96	1.11
2010 Q1	0.67	0.94	1.08
2010 Q2	0.59	0.92	1.08
2010 Q3	0.59	0.90	1.07
2010 Q4	0.56	0.90	1.10
2011 Q1	0.72	0.95	1.19
2011 Q2	0.80	1.00	1.29
2011 Q3	1.04	1.14	1.49

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

- **Konut Kredi Vadeleri:** Kullanılan konut kredi vadelerinde uzama sürmektedir. Faiz oranlarının gerilemesi ile birlikte 5 yıldan uzun vadeli kredilere talep artmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde 10 yıl vadeli kredilerin payında önemli bir artış olduğu görülmektedir. Daha uzun vadeli kredi kullanımında daha çok 5-10 yıl vadeli kredilerin payı genişlerken, üçüncü çeyrek içinde 10-15 yıl vadeli kredilerin payı yüzde 14.4'den yüzde 18.2'ye yükselmiştir. 4-5 yıl ve 6-10 yıl vadeli kredilerin payında ise sınırlı gerilemeler yaşanmıştır. Konut kredisi kullanımında vadelerin daha da uzuyor olması olumlu bir gelişmedir.

Konut Kredilerinin Vade Dağılımı(Yüzde Pay)								
(Türk Lirası Kullanılan Krediler)								
DÖNEMLER	AY	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY+
2009 Q1		0.2	5.9	23.6	50.7	17.0	1.9	0.7
2009 Q2		0.4	5.8	23.2	51.0	17.1	1.8	0.7
2009 Q3		0.4	6.2	25.0	49.8	16.4	1.6	0.7
2009 Q4		0.4	6.8	28.3	48.4	14.3	1.2	0.6
2010 Q1		0.4	6.7	28.5	48.9	13.9	1.0	0.6
2010 Q2		0.3	6.3	28.2	49.9	14.0	0.9	0.4
2010 Q3		0.3	6.0	27.6	50.7	14.2	0.8	0.4
2010 Q4		0.2	5.7	26.6	52.6	14.0	0.6	0.3
2011 Q1		0.2	5.4	25.8	53.6	13.9	0.5	0.6
2011 Q2		0.1	4.9	24.6	55.0	14.4	0.5	0.6
2011 Q3(*)		0.1	4.3	22.4	53.8	18.2	0.5	0.7

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

(*) Eylül itibarıyla



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
43

DEKİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- **Takipteki Konut Kredileri:** Krizi takip eden dönemde ekonomide yaşanan canlanma, sektörün kredi hacminde yüksek oranlı artışlar şeklinde kendini gösterirken, takipteki alacaklar tutarındaki ve takibe dönüşüm oranlarındaki artışların da 2010 yılı başından itibaren yerini düşüş eğilimine bıraktığı ve bu eğilimin 2011 yılında da devam ettiği gözlenmektedir. 2009 son çeyreğinde 962 milyon TL olan takipteki konut kredileri 2010 yılı genelinde gerilemiştir. 2011 yılı ikinci çeyreğinde takipteki konut kredileri 739 milyon TL'ye inmiştir. Aynı dönem itibarıyla takipteki konut kredilerinin kullandırılan konut kredileri içindeki payı % 1,15'e kadar gerilemiştir.

Takipteki Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KREDİLERİ MİLYON TL	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ	KONUT
				KREDİLERİ	KREDİLERİ
				%PAY	%PAY
2009 Q1	38.944	685		1.75	
2009 Q2	39.226	755		1.92	
2009 Q3	40.458	876		2.16	
2009 Q4	43.461	912		2.10	
2010 Q1	46.172	861		1.86	
2010 Q2	49.972	872		1.74	
2010 Q3	52.856	875		1.65	
2010 Q4	58.252	816		1.40	
2011 Q1	62.484	753		1.21	
2011 Q2	69.191	718		1.04	
2011 Q3(*)	70.142	718		1.02	

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(*) Temmuz itibarıyla

3.4.2.3 Türkiye Perakende Pazarı

Türkiye'de perakende pazarına son yıllarda çok sayıda büyük ölçekli alışveriş merkezleri katılmıştır. Pazarın gelişiminin ilk aşamalarında başarılı bir şekilde şehir merkezlerinde süpermarket tarzında işleyen mağazacılık uygulanmış, daha sonra 1990'ların ortalarında şehir merkezlerinde arazi fiyatlarının çok yükselmesi nedeniyle bölgesel hiper-market tarzında gelişmeler yaşanmıştır.

Yakın geçmişte, özellikle büyükşehirlerde mağazacılık daha çok yaşam alanlarından oluşan power center, yaşam merkezi, outlet gibi daha bölünmüş bir yapıda dönüşmüştür. Beş büyük şehirde outlet merkezleri daha çok şehirlerin dış kenar bölgelerinde yer alırken, büyük markalar Türkiye pazarına İstanbul'dan girmeyi tercih etmişlerdir. Yaşam tarzı ve eğlence merkezleri odaklı alışveriş merkezleri açık alan tasarımları ile sadece büyük şehirlerde değil, Anadolu'nun çeşitli yörelerinde de faaliyete başlamıştır.

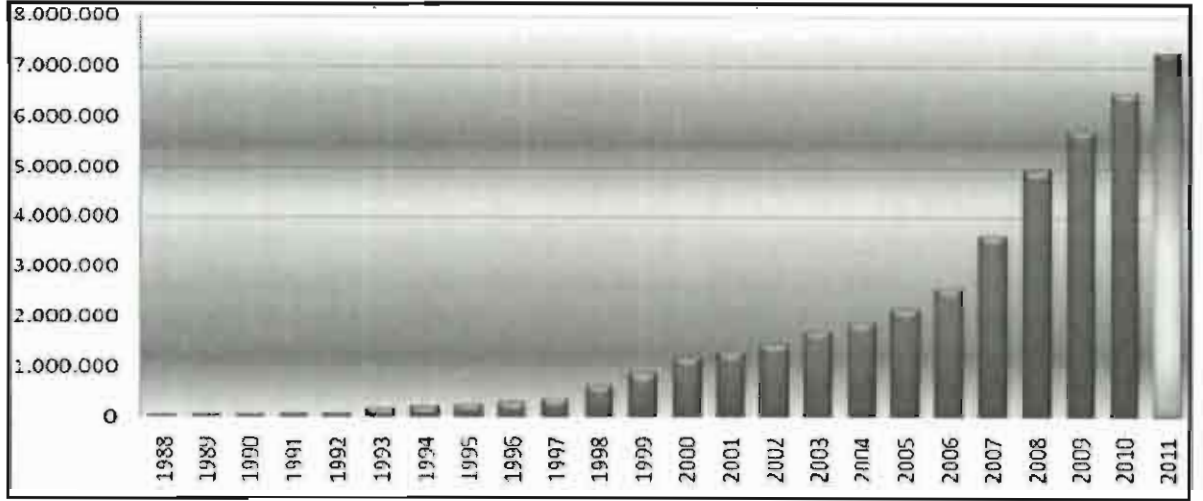
İlk modern alışveriş merkezi olan **Galeria İstanbul Ataköy'de 1988 yılında**, açılmıştır. Bunu sırasıyla, Karum(1991), Carrefour(1991), Akmerkez(1993), Capitol(1993), Carousel(1995), Kipa(1995), Migros(1998), Profilo(1998) takip etmiştir. Alışveriş tutkusu Anadolu'ya yayıldığında ilk adımı ise Konya'da Adesa(1993) atmıştır. Organize Perakendecilik bu dönemden sonra bir patlama yapmıştır. Bu dikkat çekici büyümede hayat tarzlarındaki değişim, tüketici kredisi ve kredi kartının yaygınlaşması, otomobil sayısının artması ve kadınların çalışma hayatına katılması gibi çok değişik faktör rol oynamıştır.



44

DEMİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türkiyede AVM'lerin Gelişimi



Kaynak: Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)

Ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe önemli bir canlanma yaşanmıştır. Perakende sektöründeki canlanmaya bağlı olarak kriz döneminde yavaşlayan ve ertelenen AVM yatırımları 2010 yılında yeniden hız kazanmıştır. Yerli ve yabancı yatırımcıların İstanbul ve diğer illerde AVM yatırımları ve yeni proje girişimleri artmaktadır. Perakende sektöründeki gelişme, yabancı markaların da Türkiye'ye ilgisini arttırmakta ve girişini hızlandırmaktadır. Büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımları başlanmakta ve planlanmaktadır. Satın alma gücündeki genişleme ve yeni orta sınıfın tüketici tercihleriyle birlikte diğer illerde de AVM yatırımlarının genişlemesi organize perakendenin payının artmasına destek olmaktadır.

Türkiye Geneline AVM Merkezleri				
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²
2009 Q1	5	55.700	194	4.458.258
2009 Q2	5	129.000	199	4.587.258
2009 Q3	7	251.000	206	4.852.758*
2009 Q4	7	368.700	213	5.221.458
2010 Q1	3	122.000	216	5.343.458
2010 Q2	7	148.280	223	5.491.738
2010 Q3	6	174.000	226	5.665.738
2010 Q4	7	250.000	261	6.285.271
2011 Q1	6	236.900	267	6.522.171
2011 Q2	11	350.725	278	6.872.896
2011 Q3*	6	249.550	284	7.122.446

KAYNAK: TÜİK-AYD

*16 Eylül



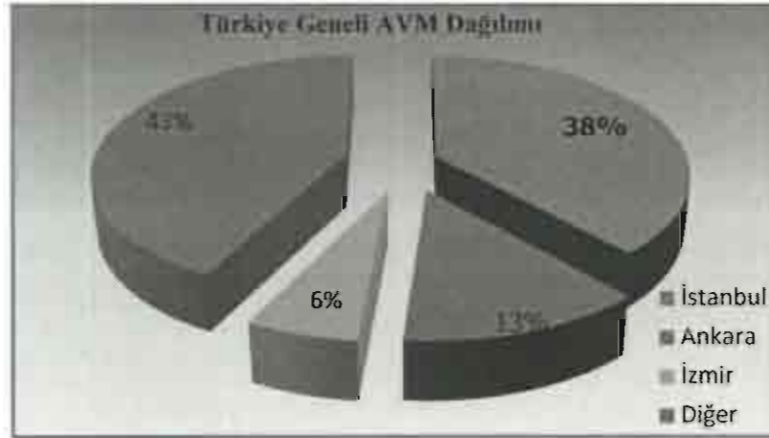
45

45

AYD'den yapılan açıklamaya göre, Türkiye genelinde 2011 yılının ilk 3 çeyreğinde açılan 23 AVM ile sektörde kiralanabilir alan toplamı 837.175,-m² eklenerek toplam kiralanabilir alan 7,1 milyon m²'ye ulaşmıştır. Yeni AVM'lerin 3'ü İstanbul'da, 3'ü diğer illerde açılmıştır.

Faaliyet halindeki alışveriş merkezlerinin artışına bağlı olarak, Türkiye'de toplam kiralanabilir alan 2010 yılına göre %13 büyümüştür. İnşaatı süren AVM'lerin de tamamlanmasıyla toplam AVM sayısının 2011'de 304 ve toplam kiralanabilir alanın ise 8 milyon metrekare civarında olacağı öngörülmektedir.

İllere göre bakıldığında İstanbul 109 aktif alışveriş merkezi ile ilk sırada yer alırken, Ankara 37, İzmir 17 alışveriş merkezi ile İstanbul'u takip etmektedir.



KAYNAK:AYD

Türkiye'de henüz 81 ilin 48'inde AVM bulunmaktadır. Isparta, Artvin ve Hatay illerinde 2010 yılında ilk AVM'ler açılmışken, Mardin Kızıltepe, Siirt ve Kırıkkale illerinde ise yakında açılacak AVM'ler yatırımların küçük şehirlere doğru kaydığının bir göstergesidir. Adapazarı, Bursa, Düzce, Adana, Edirne, Antakya, Balıkesir, Antalya ve Diyarbakır AVM'lerin yeni adresleri olarak ortaya çıkmaktadır. 2013'te AVM yatırım potansiyeli taşıyan illerin arasında Kilis, Sinop, Kars, Iğdır, Kahramanmaraş ve Afyon yer alırken, Mersin, Sakarya, Nevşehir, Gaziantep ve Van doygunluğu devam edecek iller olarak sıralanmaktadır.

Türkiye, 1000 kişi başına 92 m²'lik kiralanabilir alan ihtiyacı ile birçok Avrupa ülkesinin gerisinde kalmaktadır. Fransa'da bu sayı her 1000 kişiye yaklaşık 252,9 m² iken İngiltere'de 258 m², Almanya'da ise 153,6 m²'dir. İstanbul ve Ankara, sırasıyla 226 m² ve 225 m² ile, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bazında, en yoğun pazarlar olarak öne çıkmaktadır. İstanbul ve Ankara'yı Karabük, Bolu ve Trabzon takip etmektedir. Bu şehirlerdeki yüksek perakende yoğunluğunun arkasındaki temel sebep, pazarın gelişmişliği değil, şehir nüfuslarının azlığıdır. Bu nedenle, ikincil şehirlerin perakende yoğunlukları ile öne çıkmaları sıkça görülen bir durumdur ve bazen ikincil şehirlerde orta ölçekli bir alışveriş merkezinin açılışı, o şehrin 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanını iki katına çıkartabilmektedir. 2013 sonuna kadar perakende yoğunluk sıralamasında önemli bir değişiklik beklenmemektedir, ancak Türkiye'de 2011 yılı üçüncü çeyrek dönem itibarıyla, 1.000 kişi başına düşen 100 m² kiralanabilir alanın, 2013 sonu itibarıyla 124 m²'ye çıkması beklenmektedir.



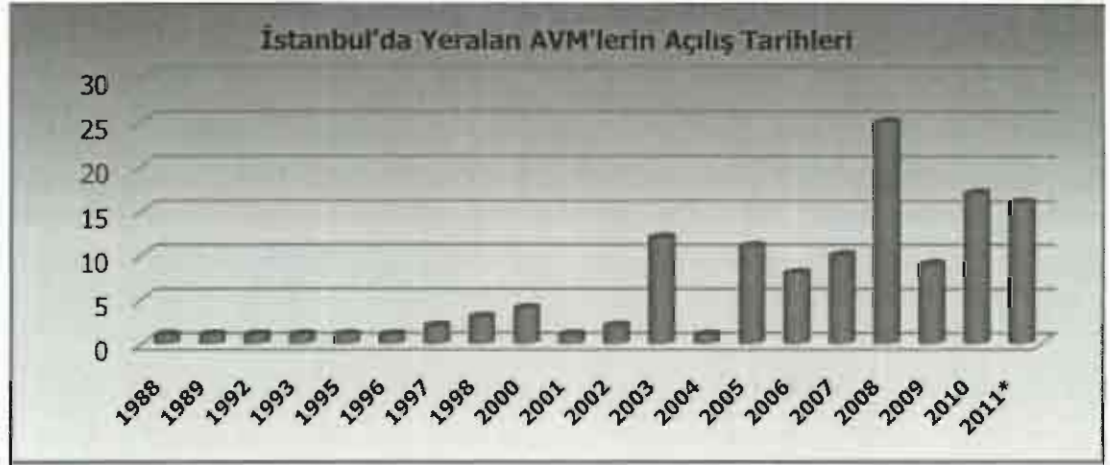
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Pazarı Kurumu Kayıtlı ve Denetimli Kuruluş
Tic. Sic. No: 274945
Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274945

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1.000 Kişi Başına Düşen TKA, 2011 3. Çeyrek			
Şehir	2010 SONU	2011 3. ÇEYREK	2013 SONU
İstanbul	210 m ²	226 m ²	282 m ²
Ankara	207 m ²	225 m ²	247 m ²
Trabzon	142 m ²	143 m ²	139 m ²
Tekirdağ	139 m ²	139 m ²	132 m ²
Bursa	134 m ²	143 m ²	139 m ²
Denizli	119 m ²	130 m ²	142 m ²
Bolu	25 m ²	148 m ²	146 m ²
Karabük	65 m ²	179 m ²	166 m ²
Türkiye	90 m ²	100 m ²	124 m ²

- İstanbul AVM Piyasası;

Güçlü bir çarşı geleneğine sahip olan İstanbul'da, büyük AVM'lerin ortaya çıkışı 1980'lerin sonuna rastlamaktadır. İstanbul'da 1990'larda ilk AVM'ler, eski şehir merkezindeki çarşılarından ilham alarak Bakırköy, Altunizade, Etiler gibi alt merkezlerde (Galleria 1988, Capitol 1993, Akmerkez 1993) inşa edilmeye başlanmıştır. İlk dönemde inşa edilen AVM'ler önceden lüks malların topluma sunulduğu bir alan imajını sunarken, bugün bunların çoğu üst-orta kesimlere hitap eden yerler haline gelmişlerdir. Günümüzde ise daha lüks ve dışarıya tam kapalı, yarı kapalı gibi farklı konseptlerde projelerin yapıldığı görülmektedir. Bunlar aynı zamanda işyeri, konut ve bunların yan hizmetlerini (spor merkezi, günlük bakım ve temizlik, otopark, vb. donatı ve hizmetler) içererek cazibe alanları haline gelmektedirler.



*Eylül 2011'e kadar

3.4.2.4 Türkiye Ofis Pazarı Genel Görünümü

Bu bölüm Türkiye'de en gelişmiş ve aktif ofis pazarına sahip olan İstanbul'a odaklanmaktadır.

- İstanbul Ofis Pazarı;

- Türkiye'de en gelişmiş ve aktif ofis pazarı İstanbul'dur. İstanbul ofis pazarı Ocak-Eylül 2011 döneminde tamamlanan projeler bazında hızlı bir artış göstermiştir.
- İstanbul'daki ofis ve plazaların ağırlıklı olarak yerleşim gösterdiği yerler, Avrupa Yakasında, Maslak, Levent ve Zincirlikuyu-Esentepe ofis bölgeleri, Anadolu Yakası'nda Kozyatağı, Ataşehir ve Ümraniye ofis bölgeleridir.
- İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA)'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayan ve Maslak, Büyükdere Caddesi boyunca devam eden hattır. MİA olarak tanımlanan bu aks;



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. C. Y. O. 482 00 510

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş Balmumcu bölgelerini kapsar.

- Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmakta, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır. MİA Dışı-Avrupa; Taksim, Nişantaşı, Şişli, Fulya ve Havaalanı bölgelerini kapsar. MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerini kapsar.

MEVCUT A SINIFI OFİS ARZI	
	TOPLAM ALAN,m ²
MİA	1.16 Milyon
MİA DIŞI-AVRUPA	0.75 Milyon
MİA DIŞI- ASYA	0.88 Milyon
TOPLAM	2.79 Milyon

KAYNAK: Jones Lang LaSalle

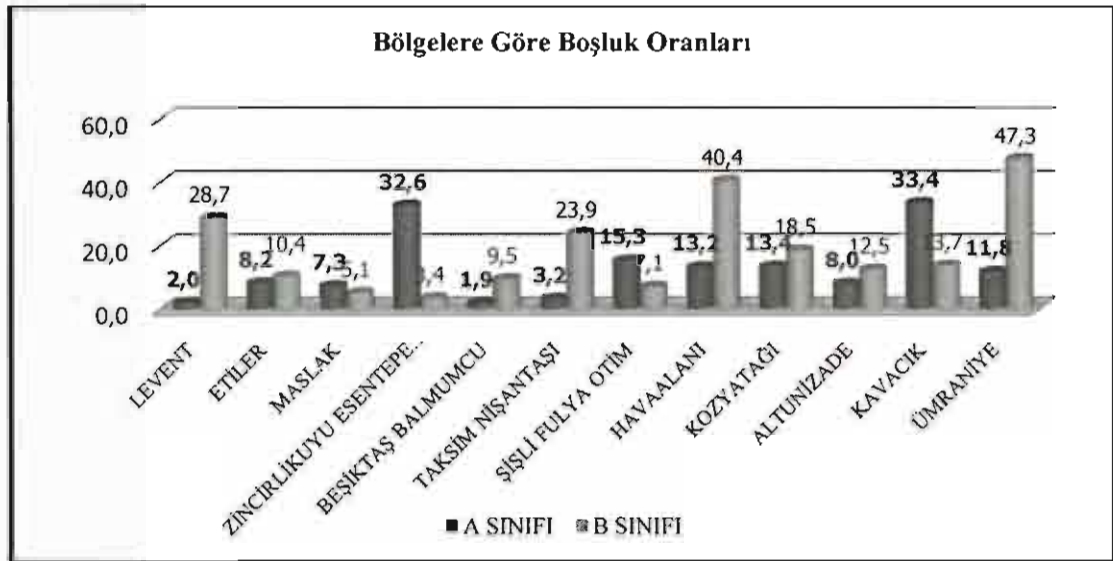


- MİA sahip olduğu 1.16 milyon m²'lik A sınıfı ofis arzı ile mevcut arzın yaklaşık %42'sini oluşturmaktadır. MİA Dışı-Asya ise mevcut arzın %32'sini oluşturan 0.88 milyon m²'lik A sınıfı ofis arzına ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca Asya Yakası'nda 2011'in birinci yarısı itibarıyla pazara giren toplam A sınıfı ofis arzı yaklaşık 80.000,-m²'dir ve pazara sunulan bu arz diğer herhangi bir ofis bölgesinde pazara giren arzdan oldukça yüksektir. MİA Dışı-Avrupa bölgesi ise mevcut A sınıfı ofis arzının %26'sını oluşturan yaklaşık 0.75 milyon m² ofis arzı sunmaktadır.
- 2011 3. çeyrek dönem itibarıyla 2.79 milyon m²'ye ulaşan A sınıfı toplam ofis stoku, 2010 yılının aynı dönemi kıyaslandığında ise yaklaşık 0.44 milyon m² ile %19'luk artış olduğu görülmektedir.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları							
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER			
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	DİŞİ
2010 Q1	12.0	19.6	14.6	13.8	33.5	18.2	
2010 Q2	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8	
2010 Q3	11.5	20	12.8	12.6	30.5	17.3	
2010 Q4	11.3	18.6	14.4	9.2	33.9	15.1	
2011 Q1	8.8	19.4	13.3	7.6	31.5	15.3	
2011 Q2	9.8	16.9	16.2	7.2	30.4	15.5	
2011 Q3	10.7	12.4	17.2	6.6	29.9	17.5	

KAYNAK: PROPIN, İSTANBUL OFİS PAZARI

2011 ikinci çeyrek döneminde MİA bölgesi A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2011 birinci çeyrek dönemine göre yükselmiştir. Özellikle Kavacık'ta inşası tamamlanan nitelikli A sınıfı ofis binalarının stoğa katılması, MİA Dışı-Asya'da boşluk oranlarının artmasına neden olmuştur. MİA Dışı-Asya'da genel boşluklar bir önceki çeyrekte %13,3 iken, ikinci çeyrekte %16,2 seviyesinde gözlenmiştir. MİA Dışı- Avrupa'da A sınıfı binaların genel boşluk oranları 2011 ikinci çeyrek döneminde bir önceki çeyrek döneme göre %2,5 seviyesinde düşüş göstermiştir. Bu düşüşle MİA Dışı-Avrupa geçtiğimiz yılın en düşük seviyelerine inmiştir. 2011 üçüncü çeyrek döneminde de MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ikinci çeyreğe göre artış göstererek %10,7 seviyesine ulaşmıştır. B sınıfı ofis binalarında ise boşluk oranı ikinci çeyrek döneme göre azalma göstermiş ve %6,6 seviyesine ulaşmıştır. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %12,4'e, B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı ise %29,9 seviyesine gerilemiştir. MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı ikinci çeyreğe göre yükselerek %17,2 seviyesine ulaşmıştır. Bu yükselişle MİA Dışı-Asya geçtiğimiz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. B sınıfı ofis binalarında ise boşluk oranları ikinci çeyreğe göre azalarak %17,5 seviyesine ulaşmıştır.



Maslak'ta bu dönemde bir takım kiralama işlemlerinin gerçekleşmesine rağmen boşluk oranında yükselme gözlenmiştir. 2011 ikinci çeyrekte %4,3 olan boşluk oranı artış gösterip %7,3'e yükselmiştir. Taksim-Nişantaşı Bölgesi'nde bu dönemde gerçekleşen kiralamalardan dolayı bölgede boşluk oranı %38,9'dan %3,2 oranına gerilemiştir. Beşiktaş-Balmumcu Bölgesi'nde B sınıfı boşluk oranı 2011 ikinci çeyrek döneme göre azalarak %7,5 seviyesine ulaşmıştır. Kozyatağı'nda bulunan ofis kullanıcılarının son dönemdeki yer değişikliği nedeniyle A sınıfı boşluk oranı ikinci çeyrek dönemine göre artmış ve %13,4'e yükselmiştir. Kavacık'ta inşası tamamlanıp kullanıma açılan ofis binalarının artmasıyla bölgedeki A sınıfı binalarda boşluk oranı %33,4'e yükselmiştir.



OPAK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Genel Müdürü
 İmza
 15.05.2011

DEKİM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Genel Müdürü
 İmza



A sınıfı ofis binalarındaki genel boşluk oranlarının son dört çeyrek dönemdeki değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmektedir. MIA'daki A sınıfı binaların genel boşluk oranı üçüncü çeyrek döneminde artmaya devam etmiştir. MIA Dışı- Asya'da ikinci çeyrek döneminde yaşanan hızlı artış, 2011 üçüncü çeyrek döneminde hız kaybederek %17,2 seviyesinde gözlenmiştir. MIA Dışı- Avrupa'da A sınıfı binaların genel boşluk oranlarının 2011 üçüncü çeyrek döneminde %16,2'den %12,4'e düştüğü göze çarpmaktadır.



B sınıfı ofis binalarındaki genel boşluk oranlarının son dört çeyrek dönemdeki değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmektedir. 2011 üçüncü çeyrek döneminde MIA ve MIA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının düştüğü gözlenmektedir. Özellikle MIA'daki B sınıfı binalarda boşluk oranı son üç çeyrek boyunca azalarak %6,6 oranına inmiştir. Böylece MIA'daki B sınıfı binalarda boşluk oranı son bir senenin en düşük seviyesine ulaşmıştır. MIA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı bina boşluk oranı geçen çeyreğe göre azalarak %29,9 olmuştur. MIA Dışı-Asya'da ise B sınıfı binaların boşluk oranı geçtiğimiz çeyrekte %15,5 iken, üçüncü çeyrekte %17,5 seviyesine yükselmiştir.



KİRALAMA İŞLEM HACMI		
	TOPLAM ALAN(m ²)	KİRALANABİLİR ORAN
MIA	13.000	72%
MIA DİŞİ-AVRUPA	0	0%
MIA DİŞİ- ASYA	5.000	28%
TOPLAM	18.000	100%

KAYNAK: Jones Lang LaSalle

50

DENİZ YATIRIM
MİNKULYATIRIM A.Ş.

2011 üçüncü çeyrek dönemi boyunca gerçekleşen toplam kiralama işlem hacmi yaklaşık olarak 18.000,-m²'dir. 2011 yılının ilk üç çeyreğinde 85.000,-m²'ye ulaşan toplam hacim, bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında kiralama hacminde yaklaşık %46'lık bir artış kaydedildiği görülmektedir. 2011 birinci çeyrek döneminde MİA ve MİA Dışı-Asya bölgeleri arasında kiralama hacmi açısından dengeli bir dağılım görülürken, 2011 üçüncü çeyrek döneminde kiralama hacminin 13.000,-m² gibi büyük bir bölümünün MİA bölgesinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Ayrıca MİA Dışı-Asya bölgesinde gerçekleşen toplam kiralama hacmi, 5.000,-m²'dir.

3.4.2.5 Türkiye Turizm Sektörü

Türkiye doğal güzellikleri, eşsiz tarihi mekânları, arkeolojik ören yerleri, gelişmekte olan turistik altyapısı ve misafirperverlik geleneği ile dünyanın en çok tercih edilen turizm destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Üç tarafı denizlerle çevrili olan ülkede yazların uzun sürmesi ülkeyi yaz tatili açısından son derece popüler hale getirmektedir. Turizm sektörü yeni istihdam olanakları yaratması, GSYİH ve ödemeler dengesine pozitif yönde destek olması gibi özellikleriyle Türkiye'de son yıllarda yaşanan ekonomik kalkınmanın arkasındaki en önemli etkenlerden biri olmuştur.

- Turizm Gelirleri ve Ziyaretçi Sayısı;

Dünya Turizm Örgütü(UNWTO) 2010 verilerine göre en çok ziyaretçi çeken ülkeler sıralamasında Fransa 76,8 milyon kişi ile ilk sıradaki yerini korumaktadır. Çin ise yaptığı sıçrama ile 2009 yılında 3. olan İspanya'nın yerini almıştır. Türkiye de artışı devam ettiren ülkeler arasındadır. 2009 yılında 25,5 milyon kişi olan yabancı ziyaretçi sayısını 27 milyon kişiye çıkartarak 7. sıradaki yerini korumaktadır. Ziyaretçi sayısını %5,9 artıran Türkiye turizm gelirlerinde ise %2,1'lik düşüş ile 20.8 milyon dolar turizm geliri elde etmiştir.

En Çok Ziyaret Edilen 10 Ülke-2006-2010

Sıra No.	Ülke	2010 Milyon Kişi	2009 Milyon Kişi	2008 Milyon Kişi	2007 Milyon Kişi	2006 Milyon Kişi
1	Fransa	76,8	74,2	79,2	80,9	77,9
2	A.B.D.	59,7	54,9	57,9	56	51
3	Çin	55,7	50,9	53	54,7	49,9
4	İspanya	49,9	52,2	57,2	58,7	58
5	İtalya	43,6	43,2	42,7	43,7	41,1
6	İngiltere	28,1	28	30,1	30,9	30,7
7	Türkiye	27	25,5	25	22,2	18,9
8	Almanya	26,9	24,2	24,9	24,4	23,6
9	Malezya	24,6	23,6	22,1	21	17,5
10	Meksika	22,4	21,5	22,6	21,4	21,4

Kaynak: UNWTO(Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü)

Türkiye 2008 yılında, dünya çapında kötüleşen koşullara rağmen, 26 milyonu yabancı ve 4 milyonu yerli olmak üzere toplam 30 milyon ziyaretçi ağırlayarak tarihinin en iyi yılını geçirmiştir. Ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri sırasıyla % 13,6 ve % 18,5 artmış ve sonuç olarak ziyaretçi başına ortalama 708 ABD doları gelir elde edilmiştir. 2009 yılında ise, yabancı ziyaretçi sayısı % 2,8 artmış, ancak gelirler % 7 düşmüştür. Bunun sonucunda ziyaretçi başına ortalama gelir miktarı 647 ABD dolarına gerilemiştir¹. 2010 yılı turizm istatistikleri incelendiğinde, yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıla oranla yüzde 5,7 oranında artış göstermiş olup, 28.632.204 seviyesine ulaşmıştır².

- *Gelen Turistlerin Milliyetlere Göre Dağılımları;*

2011 yılı Ocak-Ekim döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında **Almanya % 15,35 (4 400 064)** ile birinci, **Rusya Federasyonu % 1,74 (3 364 387)** ile ikinci, **İngiltere % 8,67 (2 484 618)** ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi İran, Bulgaristan, Gürcistan, Hollanda, Fransa, Suriye ve İtalya izlemektedir.

2009-2011 Yılları Ocak-Ekim Döneminde Ülkemize Gelen Yabancıların Milliyetlere Göre Dağılımı-İlk 10 Ülke

ÜLKELER	2011	MİL. PAY%	2010	MİL. PAY%	2009	MİL. PAY%
ALMANYA	4.400.064	15,35	3.987.136	15,35	4.038.566	16,52
RUSYA FED.	3.364.387	11,74	2.996.560	11,54	2.581.244	10,56
İNGİLTERE	2.484.618	8,67	2.592.658	9,98	2.337.902	9,56
İRAN	1.662.481	5,80	1.649.148	6,35	1.150.771	4,71
BULGARİSTAN	1.246.806	4,35	1.191.479	4,59	1.176.046	4,81
GÜRCİSTAN	1.161.591	4,05	1.014.736	3,91	1.057.054	4,32
HOLLANDA	1.044.123	3,64	850.393	3,27	852.048	3,49
FRANSA	963.865	3,36	918.218	3,53	877.151	3,59
SURİYE	828.456	2,89	748.035	2,88	390.666	1,60
İTALYA	675.070	2,36	574.741	2,21	584.670	2,39
DİĞER	10.833.591	37,79	9.452.192	36,39	9.401.113	38,45
GENEL TOPLAM	28.665.052	100,0	25.975.296	100,0	24.447.231	100,0

Kaynak: Turizm ve Kültür Bakanlığı

2011 yılı Ocak-Ekim döneminde Antalya'ya en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında **Rusya Federasyonu % 26,85 (2.698.843)** ile birinci, **Almanya % 25,41 (2.553.526)** ile ikinci, **Hollanda % 5,17 (519.989)** ile üçüncü sıradadır. Hollanda'yı İngiltere, İsveç, Ukrayna, Fransa, Norveç ve diğer ülkeler izlemektedir.

2008-2011 Yılları Ocak-Ekim Döneminde Antalya'ya Gelen Yabancıların Milliyetlere Göre Dağılımı-İlk 20 Ülke

MİLLİYETLER	2010 YILI OCAK - EKİM DÖNEMİ		2011 YILI OCAK - EKİM DÖNEMİ		2011 / 2010 YILI KARŞILAŞTIRMASI I	
	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYET PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYET PAYI (%)	SAYISAL DEĞİŞİM	ORANSAL DEĞİŞİM (%)
RUSYA FEDERASYONU	2 448 703	27,36	2 698 843	26,85	250 140	10,22
ALMANYA	2 316 341	25,88	2 553 526	25,41	237 185	10,24
HOLLANDA	443 499	4,95	519 989	5,17	76 490	17,25
İNGİLTERE	423 512	4,73	443 591	4,41	20 079	4,74
İSVEÇ	271 877	3,04	359 069	3,57	87 192	32,07
UKRAYNA	351 991	3,93	348 017	3,46	- 3 974	-1,13
FRANSA	253 608	2,83	314 107	3,13	60 499	23,86
NORVEÇ	210 266	2,35	268 049	2,67	57 783	27,48
POLONYA	225 757	2,52	257 043	2,56	31 286	13,86
AVUSTURYA	240 224	2,68	251 254	2,50	11 030	4,59
BELÇİKA	195 110	2,18	219 635	2,19	24 525	12,57
DANİMARKA	169 334	1,89	203 976	2,03	34 642	20,46
KAZAKİSTAN	142 373	1,59	188 109	1,87	45 736	32,12
ÇEK CUMHURİYETİ	119 415	1,33	155 737	1,55	36 322	30,42
İSVİÇRE	121 100	1,35	149 480	1,49	28 380	23,44
İRAN	77 340	0,86	138 681	1,38	61 341	79,31

FİNLANDIYA	76 356	0,85	111 895	1,11	35 539	46,54
SLOVAKYA	71 880	0,80	99 347	0,99	27 467	38,21
ROMANYA	86 195	0,96	89 259	0,89	3 064	3,55
BELARUS (BEYAZ RUSYA)	101 340	1,13	73 523	0,73	- 27 817	-27,45

Kaynak: Antalya İl Turizm ve Kültür Bakanlığı

- Yabancı Turistlerin Türkiye'yi Ziyaret Amacı;

2010-2011 yılları arasında, geliş amaçlarına göre çıkış yapan yabancı ve vatandaş ziyaretçilerin oranları aşağıdaki tabloda görülmektedir. Tabloya göre, 2010 yılında çıkış yapan yabancı ziyaretçilerin geliş amaçlarının başında gezi, %58,2 ile eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler yer almaktadır. Bunu %9 ile yakınları ziyaret; %2 ile Toplantı, konferans, seminer ve %1,8 ile Alışveriş nedenleri takip etmektedir. 2011 yılında gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler %56'lık payla yine ilk sırada yer almaktadır. Yakınlarını ziyaret etmek amacıyla çıkış yapan yabancı ziyaretçiler %8,9'a düşerken; alışveriş amacıyla çıkış yapanların oranı (%1,8) değişmemiştir. Toplantı, konferans, seminer amacıyla çıkış yapan yabancı ziyaretçi sayısı 2010 yılına göre artmış ve %2,6 oranına gelmiştir.

2010 yılında çıkış yapan vatandaş ziyaretçilerin geliş amaçlarının başında ise %46,4 ile yakınları ziyaret amacı gelmektedir. Bu oran 2011 yılında %43,5'e düşmektedir. Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler amacıyla çıkış yapan vatandaş ziyaretçiler 2010 yılında %15 iken; 2011 yılında bu oran %16,7'e yükselmiştir.

2010 yılı IV. döneminde yurtiçinde ikamet edenlerin seyahate çıkış amacı olarak birinci sırada % 75,3 ile "Yakınları ziyaret", ikinci sırada %10,4 ile "Gezi, eğlence, tatil", üçüncü sırada ise % 8,1 ile "Sağlık" amacıyla yapılan seyahatler gelmektedir.

Geliş Amaçlarına Göre Çıkış Yapan Yabancı ve Vatandaş Ziyaretçiler(2010-2011)

Geliş Amacı	2011			
	Çıkış Yapan Yabancı Ziyaretçiler	%	Çıkış Yapan Vatandaş Ziyaretçiler	%
Gezi, Eğlence, Sportif ve Kültürel Faaliyetler	7.185.046	56,0	362.399	16,7
Yakınları Ziyaret	1.144.182	8,9	944.503	43,5
Eğitim	76.131	0,6	3.883	0,2
Sağlık	36.901	0,3	4.854	0,2
Dini	32.170	0,3	324	0,0
Alışveriş	231.363	1,8	4.530	0,2
Transit	184.347	1,4	0	0,0
Toplantı, Konferans, Seminer	327.366	2,6	21.032	1,0
Diğer	389.680	3,0	6.795	0,3
Berberinde Giden	3.212.599	25,1	823.164	37,9
Toplam Ziyaretçi Sayısı(Milyon)	12.819.786	100,0	2.171.484	100,0

Not: Çıkış Yapan Vatandaş Ziyaretçi sayılarına günübirlikçiler dahil edilmemiştir.
Kaynak: TÜİK

- Türkiye Otel Sektörü;

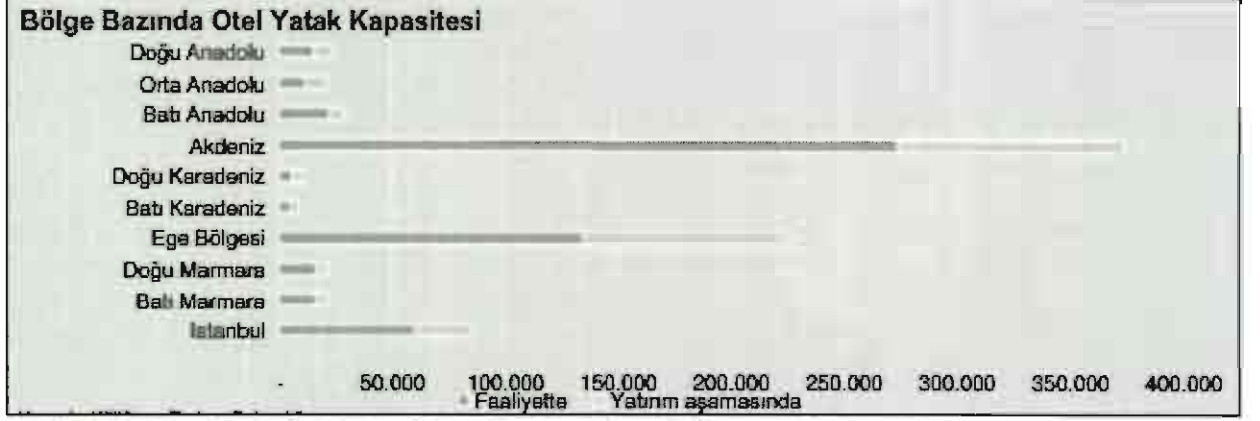
Türkiye'nin 3 büyük şehri olan İstanbul, Ankara ve İzmir ile popüler tatil beldeleri Antalya, Muğla ve Aydın otellerin yoğunlaştığı illerdir.



53

DEĞİŞİM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

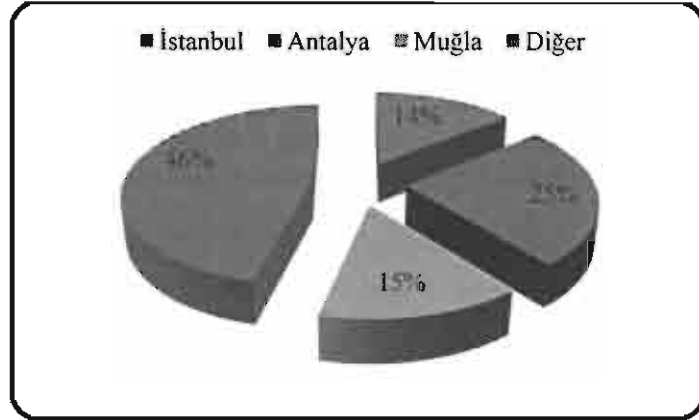
Aşağıdaki grafikte de görüldüğü üzere, Akdeniz Bölgesi en geniş yatak kapasitesine sahip bölgedir. Bununla birlikte, Ege Bölgesi'ndeki yatak kapasitesi hızla gelişmektedir ve yeni yatırımlarla birlikte %67 oranında artması beklenmektedir. İstanbul da başlı başına oldukça geniş bir yatak kapasitesine sahiptir.



İstatistikî Bölge Birimleri Genelinde Toplam Yatak Kapasiteleri

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2008

Turizm Bakanlığı işletme belgeli tesislerin 2011 yılı Türkiye genelindeki yüzde dağılımı incelendiğinde, **Antalya'nın %25'lik** pay ile birinci sırada yer aldığı görülmektedir.



Türkiye Genelinde Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Tesislerin Dağılımı

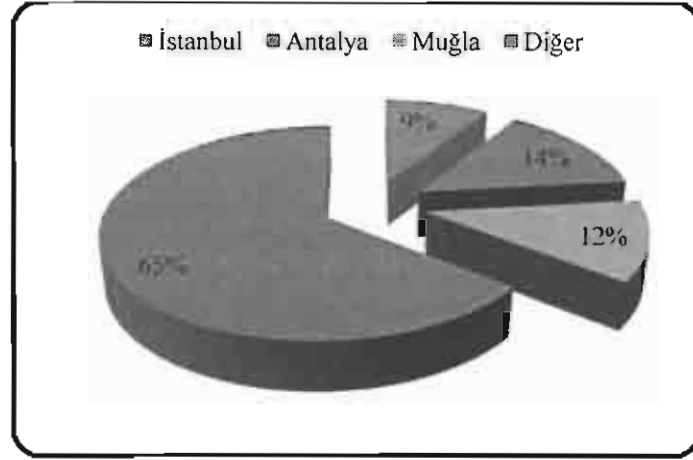
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Belediye onaylı turistik tesislerin dağılımı incelendiğinde ise, **Antalya %14'lük** payı ile ilk sırada yer almaktadır.



UZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Nispetiye Sok. No: 2
Kat: 9 D: 901 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274980
MERSİ: 08070012749800000001

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Türkiye Geneline Belediye Onaylı Tesislerin Dağılımı
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

- **Antalya Otel Sektörü;**

Turizm Bakanlığı işletme belgeli tesislerin Antalya'nın İlçelerine göre dağılımı incelendiğinde, İlde yer alan toplam 746 tesisin 240 adedinin Alanya İlçesi'nde, 145 adedinin Manavgat İlçesi'nde, 140 adedinin Kemer İlçesi'nde ve 69 adedinin ise Serik İlçesi'nde yer aldığı görülmektedir.

İLÇE ADI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
MANAVGAT	145	40.781	88.521	44	9.771	21.215	189	50.552	109.736
ALANYA	240	36.398	77.113	35	5.810	12.470	275	42.208	89.583
KEMER	140	26.969	56.660	18	2.935	6.676	158	29.904	63.336
SERİK	69	24.150	51.666	13	2.508	5.467	82	26.658	57.133
AKSU	17	7.803	16.731	8	2.904	6.683	25	10.707	23.414
KONYAALTI	44	7.928	17.563	7	648	1.494	51	8.576	19.057
MURATPAŞA	63	7.097	14.718	6	788	1.638	69	7.885	16.356
KAŞ	19	709	1.452	3	206	478	22	915	1.930
KUMLUCA	3	464	1.139	3	242	572	6	706	1.711
DEMRE	0	0	0	4	495	1.065	4	495	1.065
FİNİKE	2	371	750	0	0	0	2	371	750
GAZİPAŞA	0	0	0	1	99	200	1	99	200
KEPEZ	2	97	197	0	0	0	2	97	197
DÖŞEMEALTI	1	15	44	0	0	0	1	15	44
KORKUTELİ	1	0	0	0	0	0	1	0	0
TOPLAM	746	152.782	326.554	142	26.406	57.958	888	179.188	384.512

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 17.06.2011



DEKAY GAYRİMENKUL
TARİHİ: 17.06.2011
MÜHÜR: ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
MÜDÜR: ...
YER: ...
SAYI: ...

DEKAY GAYRİMENKUL
TARİHİ: 17.06.2011
MÜHÜR: ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
MÜDÜR: ...
YER: ...
SAYI: ...

2011 YILI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ TESİSLERİN TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIM TABLOSU

TESİSİ TÜRÜ / SINIFI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
1. SINIF TATİL KÖYÜ	6	2 389	5 154	0	0	0	6	2 389	5 154
5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	39	15 035	33 241	7	1 594	3 329	46	16 629	36 570
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	4	1 927	4 164	1	474	1 088	5	2 401	5 252
5 YILDIZLI OTEL	196	75 203	161 391	29	8 771	18 715	225	83 974	180 106
4 YILDIZLI OTEL	171	36 990	77 718	40	11 680	25 824	211	48 670	103 542
3 YILDIZLI OTEL	128	12 018	24 891	22	2 280	4 722	150	14 298	29 613
2 YILDIZLI OTEL	63	2 613	5 346	7	338	678	70	2 951	6 024
1 YILDIZLI OTEL	16	1 049	2 115	4	190	420	20	1 239	2 535
MOTEL	0	0	0	1	16	32	1	16	32
PANSİYON	18	276	548	1	10	20	19	286	568
KAMPİNG	0	0	0	2	486	1 390	2	486	1 390
APART OTEL	4	150	398	0	0	0	4	150	398
MÜSTAKİL APART OTEL	39	2 416	5 702	4	240	866	43	2 656	6 568
1. SINIF LOKANTA	5	0	0	2	0	0	7	0	0
SAĞLIKLI YAŞAM TESİSİ	0	0	0	1	0	0	1	0	0
GOLF TESİSİ	11	275	424	1	60	228	12	335	652
KONGRE VE SERGİ MERKEZİ	0	0	0	2	0	0	2	0	0
EĞLENCE MERKEZİ	0	0	0	1	0	0	1	0	0
TEMALİ PARK	0	0	0	1	0	0	1	0	0
GÜNÜBİRLİK TESİS	9	0	0	10	0	0	19	0	0
KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZLERİ MEKANİK TESİSİ	1	0	0	0	0	0	1	0	0
ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ	20	1 558	3 532	0	0	0	20	1 558	3 532
ÖZEL YEME İÇME TESİSİ	10	0	0	0	0	0	10	0	0
BUTİK OTEL	2	67	138	3	107	242	5	174	380
TURİZM KOMPLEKSİ	1	816	1 792	1	85	254	2	901	2 046
PERSONEL EĞİTİM TESİSİ	1	0	0	1	75	150	2	75	150
ANA YAT LİMANI	0	0	0	1	0	0	1	0	0
TALİ YAT LİMANI	2	0	0	0	0	0	2	0	0
T O P L A M	746	152 782	326 554	142	26 406	57 958	888	179 188	384 512

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 17.06.2011

- Türkiye Hanehalkı Turizm Araştırması;

TUIK tarafından Hanehalkı Yurtiçi Turizm Araştırması ile yurtiçinde seyahate çıkan vatandaş ve yabancıların profili, gezi karakteristikleri ve yurtiçi turizm harcamasının tahmini verileri ortaya konulmuştur. Aşağıda ki tabloda 2010 ve 2011 yılları itibarıyla bir ve daha fazla gecelemlerin, seyahat ve geceleme sayısı ile harcamaları gösterilmiştir.



ÖZAK ÖZMENKUL
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MÜHÜR
56

DEKİZ YATIRIM
MENKUL KURULUŞ A.Ş.

2010-2011 Yurtiçi Hanehalkı Turizm Harcamaları

		Seyahat Sayısı (Bin)	Geceleme Sayısı (Bin)	Ortalama Geceleme Sayısı	Toplam Harcama (Bin TL)	Seyahat Ortalama Harcama (TL)	Başına
2010	I. Dönem	12 837	88 940	6,9	2 296 248		179
	II. Dönem	13 579	91 908	6,8	2 632 619		194
	III. Dönem	26 829	274 410	10,2	5 943 238		222
	IV. Dönem	15 128	99 887	6,6	2 971 398		196
	Yıllık Toplam	68 373	555 145	8,1	13 843 504		202
2011	I. Dönem	11 549	81 339	7	2 207 907		191
	II. Dönem	13 433	95 266	7,1	3 041 386		226

Kaynak: TÜİK

Seyahat edenlerin, 2010 yılında bir önceki yıla göre %13,3 artışla 13 milyar 843 milyon 504 bin TL harcadığı tespit edilmiştir. Seyahat edenlerin, 2010 yılının son çeyreğinde yaptığı harcamalar ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %41 artışla 2 milyar 97 milyon TL'den 2 milyar 971 milyon TL'ye yükselmiştir. 2011 yılı I. döneminde toplam harcama bir önceki yılın aynı dönemine göre düşmüş ve 2.207.907 bin TL olarak tespit edilmiştir. 2011 II. döneminde ise yükselerek 3.041.386 bin TL'ye ulaşmıştır. 2011 yılında önceki yılın aynı dönemlerine göre seyahat başına ortalama harcamaların da arttığı görülmektedir.

2011 yılı 1. döneminde bir ve daha fazla geceleme kaydı ile seyahate çıkanlar, 81 milyon 339 bin geceleme yapmışlardır. Bu dönemde ortalama geceleme sayısı 7 gece olup, seyahat başına yapılan ortalama harcama ise 191 TL'dir. 2011 yılı 2. döneminde ise geceleme sayısı 95 milyon 266 bindir. Bu dönemde ortalama geceleme sayısı 7,1 gece olup, seyahat başına yapılan ortalama harcama ise 226 TL'dir.

3.4.2.6. Şirketin Sektördeki Yeri ile Avantaj ve Dezavantajları

Genel olarak emlak piyasasının gelişimi ve özel olarak iyi konumlandırılmış gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetleri açısından son derece uygun nitelikte olan Türkiye'deki demografik ve ekonomik trendlerden faydalanan Türk GYO sektöründe, aşağıda belirtilen özellikler Şirket'e belirgin bir rekabet avantajı getirmektedir.

Mevcut portföyün çeşitliliği

Şirket portföyü İstanbul ve Antalya şehirlerinde veya bu şehirlerin civarında ticari kiralama kapsayan tamamlanmış mülklerden (ofis, ticari gayrimenkul ve 5 yıldızlı otel), ofis, konut ve ticari karma gayrimenkul projeleri oluşturulması planlanan arsalarından oluşmaktadır. İstanbul şehrine odaklanmanın ardında, bu şehrin büyüklüğü, nüfus yoğunluğu, zenginliği, özellikle İstanbul'un küresel kültür açısından taşıdığı önem yatmaktadır.

Gelişme aşamasında olan projelerimiz açısından imar ve planlama safhalarını yönetme becerilerimiz değişen gayrimenkul sektöründe karlılığımızı arttırmak bakımından önem arz etmektedir. Bu çeşitlilik aynı zamanda emlak piyasasının tek bir segmentine veya tek bir varlığa bağlı kalmak açısından taşınan göreceli riski de azaltmayı hedeflemektedir.

Yeni geliştirme fırsatlarını belirleme ve elde etme kabiliyeti

Şirket portföyünün içerdiği mülkler, Özak GYO'nun yeni geliştirme fırsatlarını belirleyebilme ve daha da önemlisi bunları elde edebilme kabiliyetine işaret etmektedir. Türk gayrimenkul piyasasına ve turizm sektörüne dair Şirket bilgi düzeyi, yeni arsaların ve turizm tahsislerinin temini

aşamasında sahip olunan fırsatları artırmaktadır. Zira Özak Grubu mevcut piyasa koşullarında yatırım ve geliştirme fırsatlarından yararlanabilecek esnekliğe sahiptir.

Proje geliştirme modeli ölçek ekonomisine imkân vermekte ve geliştirme risklerini azaltmaktadır

Şirket bünyesindeki geliştirme takımı, gayrimenkul geliştirme projelerinin yönetilmesine odaklanmaktadır. Geliştirme sürecinin belirli aşamalarında şirket dışı danışmanlara itibar edilmesi, her proje özelinde en uygun profesyonelleri kullanmak açısından Şirket'e esneklik sunmakta ve muhtelif projelerin geliştirme safhalarında faaliyetleri dalgalı işgücü gereksinimlerine ve diğer gereksinimlere adapte edebilme imkânı kazandırmaktadır. Ayrıca Özak GYO'nun arsaların temininden geliştirme projelerinin yönetimine ve mülklerin satışı ve kiralanmasına kadar gayrimenkul geliştirme projelerinin tüm gamında faaliyette bulunması nedeniyle Şirket, değer zincirinin bütün yanlarını kontrol edebilme imkânına sahiptir. Bu durum Şirket'in, izinlerin alınmasından bölgesel analizler ile fizibilitelere ve demografik değişimlere kadar sürekli değişim gösteren koşullara uyacak şekilde modifiye edilen erken safha planlama ve geliştirme sürecinin esasını teşkil eden bir arsa bankasını idame ettirebilmesine imkan sağlamaktadır.

Deneyimli yönetim kadrosu

Şirket'in son durum itibarıyla 7 adet profesyonelden oluşan son derece deneyimli kadrosu, Türk gayrimenkul piyasasında kapsamlı bir bilgi ve uzmanlık düzeyine sahiptir. Bu ekip, stratejik arsaların bulunması, planlama ve yapı izinlerinin hızlı bir şekilde alınması ve yerel piyasanın taleplerine uygun nitelikteki cazip ve yenilikçi projelerin konsept geliştirme, tasarım ve yapım işlerinin sevk ve idare edilmesi alanlarında kanıtlanmış bir kabiliyet göstermiştir. Kıdemli yönetim ve geliştirme kadrosunun çekirdek yöneticileri ortalama 14 yıldır gayrimenkul sektöründe çalışmaktadır. Şirket'in yönetim kadroları gayrimenkul, bankacılık, inşaat, finans ve muhasebe, mühendislik, satış ve pazarlama ve şehir planlama konusunda doğrudan tecrübesi bulunmaktadır. Bu tecrübe, Şirket'in projelerini her açıdan yönetebilmesine ve pazarın taleplerini yerine getirmede Şirketin stratejilerini yönlendirmesine imkan vermektedir.

Özak Grubu ile İlişki

Şirket Özak Grubu şirketlerinden biridir ve bu ilişki sayesinde rekabet avantajı elde etmektedir. Özak Grubu, faaliyet alanlarının çeşitliliğini giderek artıran ve Türk iş topluluğunda iyi bilinen büyük ölçekli ve gelecek vaat eden bir endüstriyel işletme olarak itibar kazanmıştır. Özak Grubu, 1985 yılından beri tekstil sektöründe faaliyet göstermektedir. Özak Grubu tarafından Özak GYO da dâhil olmak üzere çeşitli yan kuruluşlar başarıyla kurulmuş ve işletilmektedir. Önümüzdeki dönemde, Özak Grubu gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde kendisi hareket etmeyecek olup, projelerde öncelikli alma hakkının Özak GYO'ya yönlendirilmesi planlanmaktadır. Şirket tedarikçiler ve kredi verenler ile etkili bir tarzda müzakerelerde bulunabilmek açısından Özak Grubu'nun bir üyesi olmanın sunduğu avantajlardan yararlandığına inanmaktadır ve ileride de bu avantajlardan yararlanmayı beklemektedir.



ÖZAK GAYRİMENKUL
DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKET YÖNETİM KADROSU
58

PEİNİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3.4.3. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla ortaklığın net ciro tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Ortaklığın faaliyetleri tek bir coğrafi bölgede (Türkiye) gerçekleşmektedir. Son 3 yıllık dönem ve ara dönem itibarıyla gelir ve giderlerin faaliyet alanına göre dağılımı aşağıdadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2011			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	6.831.511	65.726.331	(10.758.062)	61.799.780
Satışların Maliyeti (-)	(1.198.307)	(33.976.678)	3.690.543	(31.484.442)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	5.633.204	31.749.653	(7.067.519)	30.315.338
BRÜT KAR	5.633.204	31.749.653	(7.067.519)	30.315.338
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(6.530.206)	(241.134)	(6.771.340)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.017.586)	(9.591.421)	8.311.907	(2.297.100)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	-	-	82.007.454	82.007.454
Diğer Faaliyet Gelirleri	3.261.626	1.197.372	(320.702)	4.138.296
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(38.562)	(442.371)	-	(480.933)
FAALİYET KARI	7.838.682	16.383.027	82.690.006	106.911.715
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	1.972.035	6.569.023	2.850.458	11.391.516
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(3.922.292)	(6.421.234)	(8.210.901)	(18.554.427)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	5.888.425	16.530.816	77.329.563	99.748.804
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	-	(2.508.527)	(343.848)	(2.852.375)
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	(2.508.527)	(126.630)	(2.635.157)
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	(217.218)	(217.218)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	5.888.425	14.022.289	76.985.715	96.896.429
DÖNEM KARI	5.888.425	14.022.289	76.985.715	96.896.429

Dönem Karının Dağılımı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar
Ana Ortaklık Payları

832.199
96.064.230



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından
denetim yapılmıştır.
Denetim raporu: 11.09.2011

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1 Ocak - 31 Aralık 2010				
Gayrimenkul Yatırımları	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	1.983.652	52.039.360	(19.388)	54.003.624
Satışların Maliyeti (-)	(1.232.527)	(35.556.847)	4.896.931	(31.892.443)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	751.125	16.482.513	4.877.543	22.111.181
BRÜT KAR				
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(995)	(2.614.072)	290.609	(2.324.458)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(566.826)	(444.179)	(515.669)	(1.526.674)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	639.964	639.964
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	1.215.495	(312.295)	903.200
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(327)	(126.027)	-	(126.354)
FAALİYET KARI	182.977	14.513.730	4.980.152	19.676.859
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	177.449	7.726.235	812	7.904.496
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(502.181)	(8.081.523)	(297.254)	(8.880.958)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	(141.755)	14.158.442	4.683.710	18.700.397
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	-	(650.559)	(2.388.520)	(3.039.079)
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	(650.559)	-	(650.559)
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	(2.388.520)	(2.388.520)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	(141.755)	13.507.883	2.295.190	15.661.318
DÖNEM KARI	(141.755)	13.507.883	2.295.190	15.661.318
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				6.233.224
Ana Ortaklık Payları				9.428.094

1 Ocak - 31 Aralık 2009				
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	989.725	43.789.613	-	44.779.338
Satışların Maliyeti (-)	(35.766)	(33.582.011)	4.492.448	(29.125.329)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	953.959	10.207.602	4.492.448	15.654.009
BRÜT KAR				
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(2.885.312)	348.207	(2.537.105)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(128.429)	(426.146)	(362.354)	(916.929)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	1.745.000	1.745.000
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	1.190.799	(499.229)	691.570
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-	(147.058)	-	(147.058)
FAALİYET KARI	825.530	7.939.885	5.724.072	14.489.487
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	27.020	5.458.149	(12.190)	5.472.979
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(26.299)	(7.226.478)	666.628	(6.586.149)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	826.251	6.171.556	6.378.510	13.376.317
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	(67.875)	-	(1.224.063)	(1.291.938)
Dönem vergi (gideri)	(67.875)	-	-	(67.875)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	-	-	(1.224.063)	(1.224.063)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	758.376	6.171.556	5.154.447	12.084.379
DÖNEM KARI	758.376	6.171.556	5.154.447	12.084.379
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				4.105.102
Ana Ortaklık Payları				7.979.278



60

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

1 Ocak - 31 Aralık 2008

	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	746.218	43.502.009	-	44.248.227
Satışların Maliyeti (-)	(328.135)	(35.975.947)	4.564.888	(31.739.194)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	418.083	7.526.062	4.564.888	12.509.033
BRÜT KAR	418.083	7.526.062	4.564.888	12.509.033
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(3.800.427)	864.354	(2.936.073)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.498)	(448.590)	(202.518)	(662.606)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	6.828.293	6.828.293
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	1.516.233	(1.070.128)	446.105
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-	(252.062)	-	(252.062)
FAALİYET KARI	406.585	4.541.216	10.984.889	15.932.690
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	32.100	9.451.404	18.019	9.501.523
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	-	(16.756.842)	744.778	(16.012.064)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	438.685	(2.764.222)	11.747.686	9.422.149
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	(136.342)	-	1.720.848	1.584.506
Dönem vergi (gideri)	(136.342)	-	-	(136.342)
Ertelenmiş vergi (gideri)	-	-	1.720.848	1.720.848
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	302.343	(2.764.222)	13.468.534	11.006.655
DÖNEM KARI	302.343	(2.764.222)	13.468.534	11.006.655

Dönem Karının Dağılımı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar
Ana Ortaklık Payları

1.651.491
9.355.164

3.4.4. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla ortaklığın tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Proje Adı	2009 Yılı Harcama Tutarı-TL	2010 Yılı Aynı Sermaye Olarak Gelen Bedel- TL	2010 Yılı Harcama Tutarı- TL	11/2011 Yılı Harcama Tutarı- TL	Tamamlanmış Yatırım Tutarı-TL	Finansman Şekli
İş İstanbul 34 İş Merkezi	---	12.428.417,00	3.780.270,31	1.418.592,75	17.627.280,06	Özkaynak ve Kredi
34Portall İş Merkezi	---	31.213.289,01	7.737.415,64	10.960.468,71	49.911.173,36	Özkaynak, Kredi, Ortak
Bayrampaşa Arsa	---	---	---	71.606.845,96	71.606.845,96	Kredi
Aktay Turizm Yat. ve İşl. AŞ. Hissesi	65.080.800,00	5.001.459,55	26.740.000,00	---	96.182.259,55	Özkaynak ve Kredi

3.4.5. Ortaklık tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

3.4.6. Ortaklıkla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi'ne göre Şirket'in kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Damga Vergisi Kanunu'nun 9. Maddesine göre Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır.

3.4.7. Ortaklığın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ortaklığı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirketimiz iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Turizm Bakanlığı tarafından açılan Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2011/1 kapsamında Turizm Bakanlığı'na tahsis başvurusunda bulunmuş ve ilgili bakanlıkça yapılan değerlendirme sonunda gönderilen 19.10.2011 tarih ve 213663 sayılı yazı ile Demrekale Kıyı Bandı Turizm Merkezi içerisinde, Antalya ili, Demre (Kale) ilçesi, Taşdibi-Sülüklü Mevkii'nde yer alan yaklaşık 71.000 m2 arazinin şirket adına ön tahsisi yapılmıştır.

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Turizm Bakanlığı tarafından açılan Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2011/1 kapsamında Turizm Bakanlığı'na tahsis başvurusunda bulunmuş ve ilgili bakanlıkça yapılan değerlendirme sonunda gönderilen 19.10.2011 tarih ve 213667 sayılı yazı ile Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde, Aydın ili, Didim ilçesi, Mercimek ve Güllüdam Mevkii'nde yer alan 163.766,15 m2 arazinin şirket adına ön tahsisi yapılmıştır.

İştirakimiz Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. tarafından ön izinleri alınan her iki arazi üzerinde turizm yatırımı yapılmasına yönelik proje çalışmaları devam etmektedir.

Şirket portföyünde yer alan İstanbul Bayrampaşa'da bulunan 32.676,84 m2 büyüklüğündeki arsa İstanbul'un gelişmekte olan bölgesi içerisinde Anadolu Oto Yolunun güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde, Forum İstanbul AVM ve Yorum İstanbul 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. Bu arsa üzerinde bir konut projesi ile şirkete sürekli olarak kira geliri sağlayacak hipermarket projesi hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Yine şirket portföyünde yer alan, Bağcılar Mahmutbey'de bulunan 6.682,19 m2 büyüklüğündeki arsa, İstanbul'un gelişmekte olan bölgesi içerisinde, E-6 Karayolu, Basın Ekspres Yolu gibi İstanbul'un önemli kesişme noktaları yakınında, 212 Alışveriş Merkezi ve Depo Alışveriş Merkezi yakınında yer almaktadır. Arsanın, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İETT Müdürlüğü'ne terki yapılan kısmına metro istasyonu yapımı devam etmektedir. Metro istasyonu tamamlandığında, Otogar, Havalimanı, İkitelli, Bağcılar metro hatlarının kesişme noktası olacaktır. İETT ile yapılan sözleşmeye göre, arsa üzerinde şirketimiz tarafından geliştirilecek projeye, metro istasyonundan geçiş verilecektir.

Ayrıca önümüzdeki dönemlerde İstanbul'un Asya ve Avrupa yakasında Konut-Ticari-Otel karma projeleri, İstanbul öncelikli olmak üzere şehir otelciliği projeleri ve İstanbul ve Antalya'da outlet projeleri hedeflenmektedir.

3.4.8. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla ortaklığın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

3.4.9. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelenen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.


3.4.10. Ortaklığın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, mali vb. anlaşmalar ile ortaklığın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ilişkin özet bilgi:

- Özak GYO'nun İştiraki olan AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. ("Otel") ile TUI Deutschland GmbH ("TUI") arasında 15.04.2011 tarihinde TUI'nin, Otel'e otelin PURAVIDA Resort markası altında işlem yapması amacıyla franchising lisansı sağlamasına ilişkin bir sözleşme imzalanmıştır. TUI PURAVIDA Resort markası altında oteller için münhasır çok kanallı pazarlama sistemi geliştirmiştir ve taraflar, işbu Sözleşme ile PURAVIDA Resort markasının Ela Quality&SPA ile kullanılmasına ve Otel'in isminin bundan böyle "PURAVIDA Resort Ela Quality&SPA" olması konusunda mutabıktırlar. Bu Sözleşme 15.04.2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin süresi taraflar yazılı olarak süreyi uzatmazlarsa 2 yıldır.
- Bunun dışında ortaklığın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, mali vb. bir anlaşma bulunmamaktadır.
- AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş. adına Türk Patent Enstitüsü başkanlığında tescilli olan markalar aşağıda sunulmuştur:

TESCİLLİ MARKALAR

Sıra No	Marka	Sınıflar	Başvuru Tarihi/No	Özet	Açıklama
1	Paraiso	43	2005/35514 23.08.2005	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 23.08.2015 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
2	LUXOR	43	2005/35515 23.08.2005	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 23.08.2015 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
3	MEXKO LINDO	43	2005/35516 23.08.2005	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 23.08.2015 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.

4	aktay	43	2006/18306 24.04.2006	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 24.04.2016 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
5	demre kale	43	2006/18307 24.04.2006	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 24.04.2016 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
6	kumbükü	43	2006/18309 24.04.2006	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 24.04.2016 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
7	ela	36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	2006/34308 14.07.2006	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 14.07.2016 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
8		35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	2006/59428 06.12.2006	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 06.12.2016 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
9		36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	2007/21379 19.04.2007	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 19.04.2017 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
10		35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	2007/23033 27.04.2007	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 27.04.2017 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
11		44	2008/25255 30.04.2008	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 30.04.2018 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.

12		03, 05, 24, 25, 35, 44	2009/11586 10.03.2009	Tescil edilmiştir.	10 yıl süreyle tescil edilmiştir. 10.03.2019 tarihinde yenilemesi yapılacaktır.
----	---	---------------------------	--------------------------	--------------------	---

Marka itirazları aşağıdaki gibidir:

Dayanak Marka/Tasarım Adı	Dayanak Marka/Tasarım Baş. No	İtiraz tarihi	İtiraz konu olan Marka/Tasarım Baş. Adı	İtiraz konusu Marka Tasarım Baş.Sahibi Şirket	İtiraz konu olan marka /Tas baş. no	Son durum açıklaması	1. Bülten itirazı	2 Bülten itirazı
			paradise	Mey Alkollü İçkiler San. Ve Tic. A.Ş.	2006/10017	Aktay Turizm, 15.03.2006 müracaat tarihli 2006/10017 kod numaralı markanın, 14.08.2006 tarih ve 132 sayılı RMB yayımına karşı itiraz etmiştir. TPE Markalar Daire Başkanlığı marka müracaatının reddine karar vermiştir.	İtiraz kabul edildi. 23.04.2007	
kumbükü	2006/18309	13.07.2009	Kumbükü yat club hollanda lı ahmetin şekli	Türk Patent Enstitüsü Başkanlığı	2008/62374		Müvekkil 2. itiraz yapılmasını istemiyor. 18.01.2010	
ela şekli	2007/21379	27.04.2009	vela şekil	Türk Patent Enstitüsü Başkanlığı	2008/2956	21.01.2008 müraccat tarihli 2008/2956 kod numaralı markaya karşı TPE Markalar Daire Başkanlığına karşı yapılan itirazın reddine yönelik kararın iptali için TPE Yeniden İnceleme Ve Değerlendirme Kuruluna yapılan Aktay'ın itirazı reddedilmiştir. Anılan red kararına karşı Aktay Turizm'in 2 ay içerisinde dava açma hakkı bulunmaktadır.	İtiraz red edildi. 27.01.2009	Müvekkil dava açılmadığını istemedi. 02.11.2009
ela şekil	2007/21379	14.06.2010	elaf	Elaf Turizm Seyahat ve Ticaret Ltd. Şti.	2009/49277	16.09.2009 müracaat tarihli 2009/49277 kod numaralı markanın, 12.03.2010 tarih ve 175 sayılı RMB yayımına karşı Aktay'ın itirazı, TPE Markalar Daire Başkanlığınca kabul edilmeyerek, marka müracaatının devamına karar verilmiştir. Aktay Turizm'in anılan red kararına karşı 2 ay içerisinde TPE Yeniden İnceleme Ve Değerlendirme Kuruluna itiraz etme hakkı bulunmaktadır.	İtiraz red edildi. 11.01.2011	
ela	2006/34308	26.01.2011	elani	Kadıkale Hotels İşletmecilik ve Yatırım İnşaat ANO.	2010/32006	14.05.2010 müracaat tarihli 2010/32006 kod numaralı markanın, 12.11.2010 tarih ve 183 sayılı RMB yayımına karşı Aktay Turizm'in itirazı TPE Markalar Daire Başkanlığınca kabul edilmeyerek, marka	İtiraz red edildi. 20.05.2011	

						müracaatının devamına karar verilmiştir. Aktay Turizm'in anılan red kararına karşı 2 ay içerisinde TPE Yeniden İnceleme Ve Değerlendirme Kuruluna itiraz etme hakkı bulunmaktadır.	
ela	2006/3 4308	14.03.20 11	ela şekil	Yakup Erafşar	2010/3302 4	19.05.2010 müracaat tarihli 2010/33024 kod numaralı markanın 13.12.2010 tarih ve 184 sayılı RMB yayına karşı Aktay Turizm'in itirazı TPE Markalar Daire Başkanlığınca kabul edilmeyerek, marka müracaatının devamına karar verilmiştir. Aktay Turizm'in anılan red kararına karşı 2 ay içerisinde TPE Yeniden İnceleme Ve Değerlendirme Kuruluna itiraz etme hakkı bulunmaktadır.	İtiraz red edildi. 20.09.201 1
ela	2006/3 4308	21.02.20 07				19.01.2007 tarihinde yapılan Marka Enstitü kararlarına itiraz sözleşmesine ilişkin TPE Markalar Daire Başkanlığına sunulan Aktay Turizm'in itirazı halen TPE Yeniden İnceleme Ve Değerlendirme Kurulu'nda incelenmektedir.	22.02.200 8 tescil edildi.
ela	2006/3 4308	12.07.20 07	eia	Aktay Turizm Yatırımlar ı ve İşletmeleri A.Ş.	2006/5320 5	06.11.2006 müracaat tarihli 2006/53205 kod numaralı markanın 12.04.2007 tarih ve 140 sayılı RMB yayına karşı Aktay Turizm'in itirazı TPE Markalar Daire Başkanlığınca kabul edilmeyerek, marka müracaatının devamına karar verilmiştir. Aktay Turizm'in anılan red kararına karşı 2 ay içerisinde TPE Yeniden İnceleme Ve Değerlendirme Kuruluna itiraz etme hakkı bulunmaktadır.	Müvekkil 2. itiraz yapılması nı istemiyor. 01.03.200 8
ela şekil	2007/2 1379	12.05.20 09	elahir şekil	Türk Patent Enstitüsü Başkanlığı	2008/5194 8	02.09.2008 müracaat tarihli 2008/51948 kod numaralı markanın 12.02.2009 tarih ve 162 sayılı RMB yayına karşı Aktay Turizm'in itirazı TPE Markalar Daire Başkanlığınca kabul edilerek, marka müracaatının reddine karar verilmiştir.	İtiraz kabul edildi. 02.10.200 9
ela şekil	2007/2 1379	12.08.20 10	elais	ODEM İstanbul İnşaat Tekstil Turizm ve Danışmanlık	2009/5963 3	10.11.2009 müracaat tarihli 2009/59633 kod numaralı markanın 12.05.2010 tarih ve 177 sayılı RMB yayına karşı Aktay Turizm'in itirazı TPE Markalar Daire Başkanlığınca kabul edilmeyerek, marka müracaatının devamına karar verilmiştir. Aktay Turizm'in anılan red kararına karşı 2 ay içerisinde TPE Yeniden İnceleme Ve Değerlendirme Kuruluna itiraz etme hakkı bulunmaktadır.	İtiraz red edildi. 05.01.201 1

AKTAY TURİZM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ
S.

3.4.11. Son finansal tablo tarihi itibarıyla ortaklığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ortaklıkça edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklara ilişkin bilgi:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Cinsi	Edinme Yılı	Alan (m2)	Mevkii	Gerçeğe Uygun Değer (TL)	Kullanım Amacı	Kiracısı	Kira Süresi	Kira Tutarı (TL/yıl)**
Bina	2010	26.700,00	İstanbul /Güneşli (İşİstanbul34)	81.890.000	Ofis İşmerkezi	Aktur AŞ.	Muhtelif	2.001.913,38
Bina	2010	77.291,25	İstanbul İkitelli (34 Portall)	181.435.000	Endüstriyel İş Merkezi	Aktur AŞ.	Muhtelif	8.645.909,73
Arsa	2009	6.682,19	İstanbul Bağcılar	21.717.000	Arsa			
Arsa*	2011	32.676,84 m2'nin 44/59 payı	İstanbul Bayrampaşa	46.301.000	Arsa			

(*)Grup, 4 Kasım 2011 tarihinde Bayrampaşa'da bulunan ve 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 44/59'una sahip olduğu arazinin 15/59'luk kısmını ortaklarından kullandıkları faizsiz ticari olmayan borç ile 11.500.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu satın alma sonucunda, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, anılan arazinin toplam değeri 138.538.000 TL olarak belirlenmiştir. Tabloda yer alan değer ise, bir önceki değerlendirme raporuyla tespit edilen arsa değerinin 44/59'una tekabül eden kısmını ifade etmektedir.

(**) Kira tutarları İstanbul/Güneşli'deki bina için kiralanan 9.093 m2 (%34 doluluk), İstanbul/İkitelli'deki bina için kiralanan 73.814 m2 (%95 doluluk) üzerinden hesaplanan tutarlardır.

Maddi duran varlıklar (net, TL) :

(TL)	30 Eylül 2011
Arazi ve arsalar	-
Binalar*	313.040.713
Tesis makine ve cihazlar	7.152.795
Taşıtlar	817.211
Demirbaşlar	19.687.840
Birikmiş Amortismanlar	(23.644.703)
Toplam	317.053.856

*30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, binalar hesabında yer alan Ela Quality Resort Otel yeniden değerlendirilmiş tutarları ile finansal tablolarda yer almaya başlamıştır.

İşİstanbul34, Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezdedir. Gerek tasarımı ve altyapısı, gerekse kullanıcılarına sunduğu olanaklarla uluslararası standartlarda A sınıfı bir ofis binası olan İş İstanbul 34; mimarîsi, kolay erişilebilir lokasyonu, perakende olanakları ve verimli ofis alanları ile havaalanı bölgesinde fark yaratmaktadır. 2011 yılı Mayıs ayında inşaatı tamamlanan 26.700m² toplam alana sahip İş İstanbul 34 binamızda doluluk oranı %34 olup kiralama çalışmaları devam etmektedir.

34 Portall, İstanbul'un üretim, iş ve lojistik merkezlerinden biri olan İkitelli'de modern teknoloji ile inşa edilmiş bir endüstriyel iş merkezidir. Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma



67

DEĞERLENDİRME MENKUL DEĞERLER A.Ş.

sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 77.291m² toplam alana sahip 34 Portall binamızda doluluk oranı %95'e ulaşmıştır.

Antalya Belek'in İskele Mevkii'nde 110 bin metrekarelik bir alana konuşlanmış olan **Ela Quality Resort**, 6 katında 583 oda ve 1200 yatakla hizmet vermektedir. Bu dev tesis, Türk-Osmanlı mimarisindeki tarzıyla ülkemizin tanıtımına başarıyla destek vermektedir. 270 metrelik özel kum plajına ve 1100 metrekarelik iskele alanına sahip olan Ela Quality Resort, aynı zamanda 6630 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 süitler de bulunmaktadır. Göl Evleri ve Villalar ise Ela'nın Türk turizmine katmış olduğu en nadide konaklama alternatiflerindedir. Kurumsal şirket yönetimi ve 750 uzman kadrosu ile zincir marka otel olması hedeflenmektedir.

İstanbul Bayrampaşa'da bulunan 32.676,84 m2 büyüklüğündeki arsa İstanbul'un gelişmekte olan bölgesi içerisinde Anadolu Oto Yolunun güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde, Forum İstanbul AVM ve Yorum İstanbul 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. Bu arsa üzerinde bir konut projesi ile şirkete sürekli olarak kira geliri sağlayacak hipermarket projesi hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Bağcılar Mahmutbey'de bulunan 6.682,19 m2 büyüklüğündeki arsa, İstanbul'un gelişmekte olan bölgesi içerisinde, E-6 Karayolu, Basın Ekspres Yolu gibi İstanbul'un önemli kesişme noktaları yakınında, 212 Alışveriş Merkezi ve Deposite Alışveriş Merkezi yakınında yer almaktadır. Arsanın, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İETT Müdürlüğü'ne terki yapılan kısmına metro istasyonu yapımı devam etmektedir. Metro istasyonu tamamlandığında, Otogar, Havalimanı, İkitelli, Bağcılar metro hatlarının kesişme noktası olacaktır. İETT ile yapılan sözleşmeye göre, arsa üzerinde şirketimiz tarafından geliştirilecek projeye, metro istasyonundan geçiş verilecektir.

Ayrıca önümüzdeki dönemlerde İstanbul'un Asya ve Avrupa yakasında Konut-Ticari-Otel karma projeleri, İstanbul öncelikli olmak üzere şehir otelciliği projeleri ve İstanbul ve Antalya'da outlet projeleri hedeflenmektedir.

3.4.12. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç/gerçeğe uygun değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Konsolide mali tablolarında yer alan gayrimenkullerin değerlendirilmesi 2011 yılı için Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından yapılmış olup, sözkonusu değerlendirme raporlarına www.ozakgyo.com adresinden ulaşılabilir.

3.4.13. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Grup'un 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, kullanmış olduğu krediler için verdiği ipotek tutarı 15.592.000 Amerikan Doları ve 7.792.000 Euro'dur.



ÖZAK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.
MÜHÜR
68

ÖZAK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.
MÜHÜR

Gayrimenkul	Tutarı (KDV Hariç)	PARA BİRİMİ
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 1 Mahallesi, Sulakdere Mevkii, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel – Yedi katlı B.A.K. Atölyesi Binası ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 1 (Atölye) *	181.435.000.	TL
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 1 Mahallesi, Sulakdere Mevkii, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel – Yedi katlı B.A.K. Atölyesi Binası ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 2 (Atölye) *		
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 1 Mahallesi, Sulakdere Mevkii, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel – Yedi katlı B.A.K. Atölyesi Binası ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 3 (Atölye) *		
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 1 Mahallesi, Sulakdere Mevkii, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel – Yedi katlı B.A.K. Atölyesi Binası ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 4 (Atölye) *		
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 1 Mahallesi, Sulakdere Mevkii, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel – Yedi katlı B.A.K. Atölyesi Binası ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 5 (Atölye) *		
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 1 Mahallesi, Sulakdere Mevkii, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel – Yedi katlı B.A.K. Atölyesi Binası ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 6 (Atölye) *		
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 1 Mahallesi, Sulakdere Mevkii, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel – Yedi katlı B.A.K. Atölyesi Binası ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 7 (Atölye) *		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 1 (Restaurant) **	81.890.000	TL
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 2 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 3 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 4 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 5 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 6 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 7 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 8 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 9 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 10 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 11 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 12 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 13 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 14 (Konfeksiyon Atölyesi) **		

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 15 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 16 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 17 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 18 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 19 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 20 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 21 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 22 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 23 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 24 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 25 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel – 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası - Bağımsız Bölüm No: 26 (Konfeksiyon Atölyesi) **		
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 246DS3C pafta, 2048 ada, 22 parsel - Arsa***	2.784.730	TL
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 246DS3B pafta, 2048 ada, 23 parsel - Arsa***	5.941.455	TL
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 246DS3C pafta, 2048 ada, 25 parsel - Tarla***	8.822.450	TL
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 246DS3C pafta, 2048 ada, 27 parsel - Arsa***	4.168.483	TL
İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 4 pafta, 524 ada, 1 parsel - Arsa****	138.538.000	TL
Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Köyü, İskele Mevkii, 480 parsel – Orman - Otel Kompleksi ve Misafirhane*****	308.588.000	TL
Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii, 20JIIIab pafta, 148 ada, 5 parsel - Arsa*****	11.926.000	TL

* Tamamı Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına Ticaret Şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden edinilmiştir. Taşınmaz üzerinde 199 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır.(99 yıllığına 1 TL bedelle). Kira sözleşmesi başlangıç tarihi 12.02.2010, Süre 99 yıldır.

** Kat irtifakı işleminden iktisap edilmiştir. Taşınmaz üzerinde 17 Mart 2010 tarih ve 5080 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllık 1.-TL bedelle 99 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Ayrıca, taşınmaz üzerinde 11 Ekim 2005 tarih ve 17162 yevmiye numarası ile M. Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1114 m2 kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

*** Tamamı Özak Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim şirketi adına kayıtlı iken Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden edinilmiştir.

**** 29 Mart 2011 tarihinde 44/59 pay Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 42.623.000 TL bedelle satış işleminden iktisap edilmiş olup 4 Kasım 2011 tarihinde ise geriye kalan 15/59 pay Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 20.240.000 TL bedelle satış işleminden iktisap edilmiştir. Bu işlem sonrasında söz konusu taşınmazın sahibi tam pay ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Taşınmaz üzerinde 13 Şubat 2002 tarih ve 784 yevmiye numarası ile Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllık 1.-TL bedelle 99 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

***** Söz konusu taşınmaz üzerinde 30 Aralık 2005 tarih ve 7469 yevmiye numarası ile 24 Haziran 2005 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine müstakil ve daimi üst hakkı bulunmaktadır. Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

lehine 28 Şubat 20011 tarih ve 2064 yevmiye numarası ile 2 yıl süreli toplam 13.000 USD Amerikan Doları karşılığı 20.813.000,00 TL bedelle kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca, taşınmaz üzerinde Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 20 Mart 2007 tarihinde 2194 yevmiye numarası ile 1. derecede 7.792.000.-Avro tutarında, Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 3 Nisan 2007 tarihinde 2607 yevmiye numarası ile 2. derecede 7.792.000.-ABD Doları tutarında ve Akbank T.A.Ş. lehine 28 Temmuz 2009 tarihinde 8774 yevmiye numarası ile 3. derecede 7.800.000.-ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.

***** Söz konusu taşınmaz, Cumalı köyü 1417 parsel 11.610 m2 arsanın Antalya Kadastro Müd.'nün 17 Kasım 2008 tarih ve 349 numaralı kararı ile (5) kısma ifrazından sonra yapılan rızai taksim sonucu tescilli yapılmıştır.

3.4.14. Ortaklığın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Özak GYO'nun maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili herhangi bir husus bulunmamaktadır.

İkitelli İş Merkezi'nde grup şirketlerinden Özak Tekstil A.Ş. tarafından kullanılan bölüm ile ilgili olarak 22.06.2008 tarih ve 2008/04-51-1359 sayılı ÇED Gerekli Değildir Belgesi,

İştiraklerimizden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ye ait olan Antalya Belek'te bulunan otelle ilgili olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü'nden alınmış 20.05.2005 tarih ve 1000 sayılı ÇED Olumlu Belgesi,

bulunmaktadır.

3.4.15. Son üç yılda ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu, olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti:

Yoktur.

3.4.16. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibarıyla personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ.'nin son 3 yıl, 30.09.2011 ve son durum itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir.

	2008	2009	2010	30.09.2011	Son Durum
Personel Sayısı (Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri Hariç)	-	2	3	7	7

Son durum itibarıyla şirketin personel sayısı 7 olup mesleklere göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

Mesleki Dağılım	Miktar
Mimar	2
Jeodezi ve Fot.Mühendisi	1
İnşaat Mühendisi	1
Muhasebe Uzmanı	1
Finans Uzmanı	1
Mali İşler	1
Toplam	7

Şirketimiz iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin son 3 yıl ve 2011 yılı 9 aylık ortalama personel sayısı aşağıdaki gibidir.



ÖZAK GYO
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ
KATILIMCI YATIRIMCI
KURULUŞU

ÖZAK GYO
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ

	2008	2009	2010	30.09.2011
Personel Sayısı	571	513	575	100
(Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri Hariç)				

Şirketimiz iştiraklerinden Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin son 3 yıl ve 2011 yılı 9 aylık ortalama personel sayısı aşağıdaki gibidir.

	2008	2009	2010	30.09.2011
Personel Sayısı	-	-	-	714
(Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri Hariç)				

3.4.17. Personelin ortaklığa fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:
Yoktur.

3.4.18. Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgi:
Yoktur.

3.4.19. Son 12 ayda ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri :

a) Ortaklarla: Yoktur.

b) Personelle: Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ'nin davalı olduğu davalar aşağıdaki gibidir:

Sıra No	Mahkeme, Davanın Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Serik 1. Asliye Hukuk Mahkemesi (İş Mahkemesi Sıfatıyla) 2008/257 E.	3.000,00	TL	Tazminat davasıdır. 05.05.2010 tarihinde davanın kısmen kabul ve kısmen reddine karar verilmiştir. Karara karşı temyiz dilekçesi verilmiştir.
2	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2009/359 E.	3.537,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar ve kötü niyet tazminatı istemiyle dava açılmıştır. Dava karar aşamasındadır.
3	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2009/335 E.	15.020,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar ve kötü niyet tazminatı istemiyle dava açılmıştır. 09.03.2011 tarihinde davanın kısmen kabul (yıllık izin ücreti) ve kısmen reddine karar verilmiştir. Karara karşı temyiz dilekçesi verilmiştir.
4	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2009/465 E.	...		İşe jade davasıdır. Dava MÜRACAAT'a bırakıldı. Karşı tarafın YENİLEME dilekçesi tebliğ alındı.
5	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2009/467 E.	950,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar, fazla mesai alacakları ve ücret alacağına ilişkin dava açılmıştır. Dosyanın bilirkişi incelemesi için İstanbul Nöbetçi İş Mahkemesine gönderilmesine karar verildi.
6	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2009/624 E.	2.000,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Davanın delilleri ve tanıkları bildirildi. Tanık masrafları yatırıldı.

7	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/56 E.	4.766,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Davalının delilleri ve tanıkları bildirildi.
8	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/81 E.	500,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, ücretli izin alacağı, genel ve bayram tatil alacağı ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil ve tanık dilekçesi dosyaya sunuldu.
9	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/82 E.	500,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, ücretli izin alacağı, genel ve bayram tatil alacağı ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil ve tanık dilekçesi dosyaya sunuldu.
10	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/83 E.	500,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, ücretli izin alacağı, genel ve bayram tatil alacağı ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil ve tanık dilekçesi dosyaya sunuldu.
11	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/84 E.	500,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, ücretli izin alacağı, genel ve bayram tatil alacağı ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil ve tanık dilekçesi dosyaya sunuldu.
12	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/85 E.	500,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, ücretli izin alacağı, genel ve bayram tatil alacağı ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil ve tanık dilekçesi dosyaya sunuldu.
13	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/86 E.	500,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, ücretli izin alacağı, genel ve bayram tatil alacağı ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil ve tanık dilekçesi dosyaya sunuldu.
14	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/87 E.	500,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, ücretli izin alacağı, genel ve bayram tatil alacağı ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil ve tanık dilekçesi dosyaya sunuldu.
15	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/99 E.	4.500,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı ve fazla mesai ücreti ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Dosyanın bilirkişiye gönderilmesine karar verildi.
16	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/101 E.	5.000,00	TL	Fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak kıdem, ihbar tazminatı ve fazla mesai ücreti ile kötü niyet tazminatı talep edilmiştir. Dosyanın bilirkişiye gönderilmesine karar verildi.
17	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/597 E.	...		İşe iade davasıdır. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil dilekçesi dosyaya sunuldu.
18	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/598 E.	...		İşe iade davasıdır. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil dilekçesi dosyaya sunuldu.
19	Antalya 2. İş Mahkemesi 2010/559	8.019,36	TL	Tazminat davasıdır. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil dilekçesi dosyaya sunuldu.
20	Serik 1. Asliye (İş) Hukuk Mahkemesi 2010/671	1.400,00	TL	Tazminat davasıdır. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu. Delil dilekçesi dosyaya sunuldu.

21	Serik 1. Asliye (İş) Mahkemesi 2010/713	56.666,23	TL	Tazminat davasıdır. Cevap dilekçesi ve ekleri dosyaya sunuldu.
22	Ankara 16. İş Mahkemesi 2008/374 E	13.775,04	TL	İş davasıdır. Davacı tarafından açılan iş davası karara çıkmış ve tutum dilekçesi verilmiş ve harcı yatırılmıştır. Gerekçeli kararın tebliğ alınması üzerine Aktay Turizm'in gerekçeli temyiz dilekçesi verilmiş, karara istinaden başlatılan ilamli icra takibinin tehiri için mehil vesikası alınmıştır. Tehiri icra işlemlerine devam etmek için, dosyanın Yargıtay'a gidip alınması beklenmektedir.
Toplam		122.133,63	TL	

c) Vergi İdaresiyle:

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Antalya 3. İdare Mahkemesi 2011/385	1.039.478,40	TL	Belek Belediye Encümeni 01.03.2011 tarih ve 20 sayılı kararının iptali için duruşma istekli ve yürütmeyi durdurma talepli iptal davası açılmıştır. Mahkeme davacı şirket aleyhine alınan Belediye Encümeni 01.03.2011 tarih ve 20 sayılı kararın yürütmesinin durdurulmasına dair karar vermiştir.
2	Antalya 2. Vergi Mahkemesi 2011/485	1.039.478,40	TL	Belek Belediyesi tarafından düzenlenen 28.03.2011 tarih ve 1439 sayılı ödeme emrinin yürütmesinin durdurulması ve iptali için dava açılmıştır. Mahkeme şirket aleyhine kesilen para cezasının tahsiline ilişkin yürütmenin durdurulmasına dair karar vermiştir.
Toplam		2.078.956,80	TL	

d) Diğer Resmi Kurum ve Kuruluşlarla :Yoktur.

e) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle:

1. AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.

1.1. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş'nin davacı olduğu ve 30.09.2011 itibarıyla devam etmekte olan davalar ve icra takipleri

1.1.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş'nin davacı olduğu ve 30.09.2011 itibarıyla devam eden davalar

Geçmiş yıllardan devir;

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Antalya 3. Asliye Ticaret Mah. 2009/94 E.	16.665,80	USD	Borçlu şirket (Luto Tur. Ltd. Şti.) aleyhine yapılan takipte borca, faize ve ferilere itiraz edilmiştir. Dava da bu itirazın iptaline ilişkindir. Mahkeme davanın reddine karar vermiştir; ancak davalı yararına %40 tazminata hükmetmiştir. Karar iki tarafça da temyiz edilmiştir.
2	Antalya 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2009/606E	4.701,42	TL	Davalının (O.C.T. Turizm Ltd. Şti) borçlu olmadığı yolundaki itirazının iptali için dava açılmıştır. Mahkeme bilirkişi raporundaki eksiklikten ötürü ek rapor alınmasına karar verdi.
3	Antalya 3. Sulh Hukuk Mahkemesi 2009/605 E.	6.277,00	TL	Davalının (O.C.T. Turizm Ltd. Şti.) borçlu olmadığı yolundaki itirazının iptali için dava açılmıştır. Davacının ticari defterlerinin incelenmesi için Serik Sulh Hukuk Mahkemesine talimat yazıldı. 2008 yılına ait ticari defterlerin buldukları adreslerde incelenmesi için talimat yazıldı. Bilirkişi raporu

				davalıya tebliğe çıkartıldı.
4	Antalya 5. İcra Ceza Mahkemesi 2010/428 E.			Antalya 1. İcra 2007/13917 dosyası nedeniyle borçlu şirket (Tatilya Ltd. Şti.) yetkilisi şikâyet edildi. Mahkeme ticareti usulsüz terk suçundan 13.04.2010 tarihinde beraat kararı vermiştir. Karar temyiz edilmiştir.
5	Antalya 1. İcra Ceza Mahkemesi 2010/429 E.			Antalya 1. İcra 2008/24991 dosyası nedeniyle borçlu şirket (Tannur Ltd. Şti.) yetkilileri şikâyet edildi. Mahkeme ticareti usulsüz terk suçundan 06.05.2010 tarihinde beraat kararı vermiştir. Karar temyiz edilmiştir.
6	Antalya 9. Sulh Ceza Mahkemesi 2010/791 E.			Antalya 9. İcra Müdürlüğü 2010/17351 takip numaralı dosyası içerisinde bulunan 22.06.2010 tarih ve 70.000 USD bedelli çekten dolayı karşılıksız çek keşide etme suçundan sanıklar (Sunsport Ltd., Sidar Ekinci, Cahit Sümer) hakkında ceza davası açılmıştır. Duruşma mahkeme hâkiminin izinde oluşu da göz önünde tutularak 16.02.2012 tarihine ertelenmiştir. Sidar Ekinci'nin ek savunmasının alınmasına karar verildi.
7	Antalya 4. Sulh Ceza Mahkemesi 2010/919 E.			Antalya 9. İcra Müdürlüğü 2010/18423 takip numaralı dosyası içerisinde bulunan 19.07.2010 tarih ve 65.000 Euro bedelli çekten dolayı karşılıksız çek keşide etme suçundan sanıklar (Sunsport Ltd, Sidar Ekinci, Cahit Sümer) hakkında ceza davası açılmıştır. 27.05.2011 tarihli duruşmada Cahit Sümer'in beraatine, Sidar Ekinci'nin 129.900,00 TL Adli Para Cezası ile cezalandırılmasına, çek düzenleme ve çek hesabı açmasının yasaklanmasına, Sunspot şirketinin çek düzenleme ve çek hesabı açtırmasının yasaklanmasına karar verilmiştir. Karar sanık Sidar Ekinci'nin vekili tarafından temyiz edilmiştir.
8	Antalya 2. Sulh Ceza Mahkemesi 2010/1068 E			Antalya 8. İcra Müdürlüğü 2010/20232 takip numaralı dosyası içerisinde bulunan 18.08.2010 tarih ve 80.000 USD bedelli çekten dolayı karşılıksız çek keşide etme suçundan sanıklar (Ekino Ltd. Şti., Engin Ünveren) hakkında ceza davası açılmıştır. 22.09.2011 tarihli duruşmada Engin Ünveren isimli şahsın beraatine, Ekino Ltd. Şti. şirketinin yetkilisi Sidar Ekinci hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmasına karar verilmiştir.
9	Antalya 4. Sulh Ceza Mahkemesi 2010/1180 E			Antalya 13. İcra Müdürlüğü 2010/24081 takip numaralı dosyası içerisinde bulunan 24.09.2010 tarih ve 24.500 Euro bedelli çekten dolayı karşılıksız çek keşide etme suçundan sanıklar (Ekino Ltd. Şti., Engin Ünveren) hakkında ceza davası açılmıştır. 27.05.2011 tarihli duruşmada Engin Ünveren isimli şahsın beraatine, Ekino Ltd. Şti. şirketinin yetkilisi Sidar Ekinci hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmasına karar verilmiştir.
10	Bakırköy 4. Sulh Ceza Mahkemesi 2010/1475 E.	15.000,00	TL	Karşılıksız çek davasıdır. Mahkeme çekin vadesinden önce bankaya ibraz edilmesi sebebiyle davalı hakkında (CNN Turizm Yatırımları ve Dış Ticaret Ltd. Şti) beraat kararı vermiştir. Karar Aktay Turizm tarafından temyiz edilmiştir.

Toplam

25.978,43
16.665,80

TL
USD



ÖZAK GAYRİMENKUL
LİSTESİ
SİYASİ VE HUKUKİ İŞLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
15.000,00 TL
16.665,80 USD

DEİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

01.01.2011- 30.09.2011;

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Bakırköy 11. Sulh Ceza Mahkemesi 2010/546			Antalya 7. icra Müdürlüğü 2007/6001 numaralı icra takibine konu çeklerden dolayı keşidecinin (ERHA A.Ş. Yetkilisi) cezalandırılması talep edilmiştir. Yeni duruşma günü 14.06.2012'dir.

1.1.2 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş tarafından açılmış ve 30.09.2011 itibarıyla devam eden icra takipleri

Geçmiş Yıllardan Devir;

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Antalya 1. İcra Müdürlüğü 2007/15709 E.	3.646,97	TL	Borçlu şirketin (Akva Tur A.Ş) iflasına karar verilmesi üzerine davacının alacağı Antalya 2. İflas Müdürlüğü 2010/1 nolu dosyaya bildirildi. İflas idaresi kuruldu.
2	Antalya 1. İcra Müdürlüğü 2007/13917 E	15.218,33	USD	Borçlunun (Tatilya Tur. Ltd. Şti.) şirket adresine fiili hacze gidildi, borçlunun adres bırakmadan ayrıldığı tespit edildi. 23.02.2010 tarihinde Antalya 5. İcra Mahkemesinde 2010/428 esasında ticareti usulsüz terkten dolayı şirket yetkilisi aleyhine dava açıldı. Mahkeme beraat kararı verdi. Bankalara haciz yazıları gönderildi. Yazı cevapları olumsuzdur.
3	Antalya 1. İcra Müdürlüğü 2008/7069 E.	24.512,47	USD	Borçlunun (Tatilya Tur. Ltd. Şti.) şirket adresine 17.02.2010 tarihinde fiili hacze gidildi, borçlunun adres bırakmadan ayrıldığı tespit edildi. Antalya 3. İcra Mahkemesinde 2010/423 esasında ticareti usulsüz terkten dolayı şirket yetkilisi aleyhine dava açıldı. Mahkeme beraat kararı verdi. Bankalara haciz yazıları gönderildi. Yazı cevapları olumsuzdur
4	Antalya 3. İcra Müdürlüğü 2008/6390 E.	53.044,72	USD	Borçlunun (Podium Tur) Ticaret Sicil Memurluğundan elde edilen adresine ödeme emri gönderildi.
5	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2008/9082 E.	789,13	USD	Borçlunun (Elvira Tur Ltd. Şti.) şirket adresine 18.02.2010 tarihinde fiili hacze gidildi, borçlunun adres bırakmadan ayrıldığı tespit edildi. Borçlunun hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
6	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2008/9088 E.	3.215,86	USD	Borçlunun (CS Tur Ltd. Şti.) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
7	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2008/9096 E.	771,74	EURO	Borçlu şirkete (Mavicem Tur Ltd. Şti) yeniden ödeme emri tebligatı gönderildi.
8	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2008/9100 E.	2.446,43	TL	Borçluya (Yasemin Adaş) yeniden ödeme emri tebligatı gönderildi. UYAP sisteminden borçlu adına yapılan sorgulamada araç veya taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır.
9	Serik İcra Müdürlüğü 2008/5532 E.	7.144,71	TL	Borçluya (3D Kristal Ltd. Şti) yeniden ödeme emri tebligatı gönderildi. UYAP sisteminden borçlu adına yapılan sorgulamada araç veya taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır.
10	Antalya 1. İcra Müdürlüğü 2008/24991 E.	5.086,65	TL	Borçlunun (Tannur Ltd. Şti.) şirket adresine 17.02.2010 tarihinde fiili hacze gidildi, borçlunun adres bırakmadan ayrıldığı tespit edildi. 23.02.2010 tarihinde Antalya 1. İcra Hukuk Mahkemesinde 2010/429 esasında ticareti usulsüz terkten dolayı şirket yetkilisi aleyhine dava açıldı. Mahkeme

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

				beraat kararı verdi. Bankalara haciz yazıları gönderildi.
11	Antalya 3. İcra Müdürlüğü 2008/7878 E.	16.665,80	USD	Borçlu (Luto Ltd. Şti.) aleyhine takip başlatılmıştır. Borçlunun itirazı üzerine Antalya 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2009/94 esasında dava açılmıştır.
12	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2009/3222 E.	8.305,00	TL	Borçlunun (FER Turizm ve Tic. Ltd. Şti.) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
13	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2009/3223 E.	1.640,57	TL	Borçlunun (FER Turizm ve Tic. Ltd. Şti) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
14	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2009/5996 E.	4.701,42	TL	Borçlu (OCT TUR ve SEY. Ltd. Şti) aleyhine takip başlatılmıştır. Borçlu şirket borca ve takibin tamamına itiraz etmiştir. Borçlunun itirazının iptali için Antalya 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2009/606 esas sayılı dava açılmıştır. Dava devam etmektedir.
15	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2009/5998 E.	6.227,00	TL	Borçlu (OCT TUR ve SEY. Ltd. Şti) aleyhine takip başlatılmıştır. Borçlu şirket borca ve takibin tamamına itiraz etmiştir. Borçlunun itirazının iptali için Antalya 3. Sulh Hukuk Mahkemesi 2009/605 esas sayılı dava açılmıştır. Dava devam etmektedir.
16	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2009/6001 E.	141.933,63	TL	Karşılıksız çek suçundan şirket (ERHA TUR. SEY. A.Ş.) ve yetkilisi şikâyet edildi. Yargılamaya Bakırköy 11. Sulh Ceza Mahkemesi 2010/546 esas sayılı dosyada devam etmektedir.
17	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2009/9805 E.	13.138,00	TL	Antalya'daki şirket (Dipdizayn Ltd. Şti.) merkezine fiili hacze gidildi, bir kısım menkul mallar haczedilip, şirket yetkilisine yediemin olarak bırakıldı. Haczedilen menkullerin satışı talep edildi.
18	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2009/23994	33.643,65	TL	Borçlunun şirket adresine 18.02.2010 tarihinde fiili hacze gidildi, borçlunun adres bırakmadan ayrıldığı tespit edildi. 23.02.2010 tarihinde Antalya 2. İcra Hukuk Mahkemesinde 2010/427 esasında ticareti usulsüz terkten dolayı şirket yetkilisi aleyhine dava açıldı. Mahkeme beraat kararı verdi. Hakan Ekinci için başka bir adrese yeniden ödeme emri gönderildi. UYAP sisteminden yapılan sorgulamada herhangi bir mal varlığına rastlanılmadı.
19	Antalya 13. İcra Müdürlüğü 2009/3747	255,22	TL	UYAP sisteminden borçlu (SEYLAN Ltd. Şti.) adına yapılan sorgulamada araç veya taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır. Bankalara haciz yazıları gönderildi.
20	Antalya 13. İcra Müdürlüğü 2009/3749	1.767,04	TL	Bakiye borç için borçluların malvarlığı araştırmaları devam ediyor. Dosyaya kefil alınan Ali Saçlı ile Tarık Saçlı'nın çalıştıkları işyerlerine maaş haciz müzekkereleri gönderildi. Ali Saçlı maaş haciz cevabı olumsuzdur. Tarık Saçlı'nın maaş haczine sıraya girildiğine dair cevap verilmiştir.
21	Antalya 10. İcra Müdürlüğü 2009/4620	468,65	TL	Şirket (MAT Turistik Ltd. Şti.) merkezine fiili hacze gidildi, bir kısım menkul mallar haczedildi.
22	Antalya 14. İcra Müdürlüğü 2009/6573	1.927,62	TL	Borçlunun (Ali Komşusu) tespit edilen adresine ödeme emri gönderildi. Tebligat parçası henüz dosyaya dönememiştir.
23	Antalya 14. İcra Müdürlüğü 2009/7063	2.129,43	TL	UYAP sisteminden borçlu (Dipdizayn Ltd. Şti.) adına yapılan sorgulamada taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır. Bankalara haciz yazıları gönderildi. Banka cevapları olumsuzdur.
24	Antalya 14. İcra Müdürlüğü 2009/7064	626,31	TL	Borçlunun (3D KRİSTAL Ltd. Şti.) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
25	Antalya 13. İcra Müdürlüğü	880,98	TL	Borçlunun (3D KRİSTAL Ltd. Şti) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası

	2010/4962			alınması düşünülmektedir.
26	Antalya 8. İcra Müdürlüğü 2010/13940	525	TL	UYAP sisteminden borçlu (Mustafa Gül) adına yapılan sorgulamada araç ve taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır. Borçlunun çalışmakta olduğu kuruma maaş haciz müzekkeresi gönderildi. Sonuç olumsuz.
27	Antalya 8. İcra Müdürlüğü 2010/13941	480	TL	Borçlunun (Ömer Ali Dal) çalışmakta olduğu kuruma maaş haciz müzekkeresi gönderildi.
28	Antalya 9. İcra Müdürlüğü 2010/17351	116.066,66	TL	Borçlunun (Sunspot Ltd. Şti.) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
29	Antalya 9. İcra Müdürlüğü 2010/18423	136.611,73	TL	Borçlunun (Sunspot Ltd. Şti.) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
30	Antalya 13. İcra Müdürlüğü 2010/19476	660,20	TL	UYAP sisteminden borçlu (Osman Nurakın) adına yapılan sorgulamada araç ve taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır.
31	Antalya 8. İcra Müdürlüğü 2010/20232	125.918,15	TL	Borçlunun (Ekino Ltd. Şti., Sunspot Ltd. Şti) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
32	Serik 2. İcra Müdürlüğü 2010/315 E.	3.285,11	TL	Borçlunun Yüksel Soysal yeni adresi araştırılıyor.
33	Antalya 13. İcra Müdürlüğü 2010/24081	51.874,05	TL	Borçlunun (Ekino Ltd. Şti., Sunspot Ltd. Şti) hacze kabil hiçbir malı bulunmadığından dosyada aciz vesikası alınması düşünülmektedir.
34	Antalya 13. İcra Müdürlüğü 2010/25571	218,75	TL	UYAP sisteminden borçlu (Nail Yılıgündüz) adına yapılan sorgulamada araç ve taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır.
35	Antalya 13. İcra Müdürlüğü 2010/25572	540,86	TL	Borçlunun (Elviria Ltd. Şti.) Ticaret Sicilinden gelecek adresine ödeme emri gönderilecektir.
36	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2009/18302 E.	66.445,04	TL	Borçlunun (Hürtur hürriyet Turizm ve Ticaret A.Ş) malvarlığı araştırmaları olumsuzdur. Talep halinde aciz vesikası bağlanabilir.
37	İstanbul 11 İcra Müdürlüğü 2010/10988 E.	36.894,24	TL	Borçlunun (Bulkan İnş. Mimarlık Mühendislik Danışmalık Emlak Turizm Tic. ve San Ltd. Şti) malvarlığı araştırmaları olumsuzdur. Talep halinde aciz vesikası bağlanabilir.
38	İstanbul 1. İcra Müdürlüğü 2011/175 E.	15.399,83	TL	Borçlunun (Oskar Turizm Yatırımları İnş. San. Tic. Ltd. Şti) malvarlığı araştırmaları olumsuzdur. Talep halinde aciz vesikası bağlanabilir.
39	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2009/4305 E.	10.771,67	TL	Karşıtıksız çek davası, davalı CNN Turizm Yatırımları ve Dış Ticaret Ltd. Şti'nin beraati ile sonuçlandı, karar temyiz edildi. Dosya aslı Mahkemede olduğu için işlem yapılamıyor.

Toplam 835.508,13 TL

113.446,31 USD

771,74 EURO



ÖZAK GAYE MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLERİ
2010/11
15.05.2010
İstanbul

01.01.2011- 30.09.2011;

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2011/2841	622,10	TL	UYAP sisteminden borçlu (Nail Yılığündüz) adına yapılan sorgulamada araç ve taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır.
2	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2011/2842	381,37	TL	UYAP sisteminden borçlu (Osman Nurakın) adına yapılan sorgulamada araç ve taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır.
3	Serik 2. İcra Müdürlüğü 2011/3455	399,01	TL	UYAP sisteminden borçlu (Oğuzhan Döşlü) adına yapılan sorgulamada araç ve taşınmaz kaydına rastlanılmamıştır. SGK sorgulamasında herhangi bir işte çalışmadığı tespit edildi.
4	Antalya 7. İcra Müdürlüğü 2011/9655	16.371,57	USD	Borçlu şirketin (Tatilya Tur. Ltd. Şti.) ATSO'dan edinilecek adresine ödeme emri gönderilecek.
Toplam		1.402,48	TL	
		16.371,57	USD	

1.2. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. aleyhine açılmış ve 30.09.2011 itibarıyla devam eden dava ve icra takipleri

1.2.1. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin davalı olduğu ve 30.09.2011 itibarıyla devam eden davalar

Geçmiş yıllardan devir;

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Serik 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2006/398 E.	11.500,00	TL	Davalı şirket ile birlikte Nazım Karadağ ve Ray Sigorta A.Ş'den maddi ve manevi tazminat talep edilmektedir. Hastane kayıtları ile davacının kazadan sonra çalışıp çalışmadığına dair müzekkere cevapları bekleniyor.
2	Antalya 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2007/406 E.	65.054,00	TL	Menfi tespit davasıdır. Mahkeme İstanbul 12. Asliye Ticaret Mah. 2007/626 E. Sayılı dosyasını bekletici mesele yapmıştır. Bu dosyanın sonuçlanması bekleniyor.
3	Antalya 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 2007/2009 E.	1.997,38	TL	Davalı şirketin borçlu olmadığı gerekçesiyle yapmış olduğu kısmi itirazın kaldırılması için itirazın iptali davası açılmıştır. Mahkeme davanın reddine karar verdi. Davacı kararı temyiz etti. Yargıtay yerel mahkemenin kararını bozdu.
4	Seik 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2007/1003 E.	51.250,35	TL	Davalı şirketin borçlu olmadığı gerekçesiyle yapmış olduğu itirazın kaldırılması için itirazın iptali davası açılmıştır. Mahkeme yeniden keşif icrasına ve tanık dinlenmesine karar verdi.
5	Serik 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2008/666 E.	1.930, 21	TL	Davalı şirketin borçlu olmadığı gerekçesiyle yapmış olduğu itirazın kaldırılması için itirazın iptali davası açılmıştır. 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 2007/2009 sayılı dosyanın celbine karar verilmiş ve davacı tanıkları için talimat yazılmıştır. Tanık beyanına karşı beyanda bulunmak üzere davalıya süre verildi. Davalı beyan dilekçesini sundu. 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 2007/2009 sayılı dosyanın kesinleşmesi bekleniyor.
6	Antalya 3. Asliye Ticaret Mah. 2008/17 E.	44.915,32	TL	Aktay A.Ş. ve Monotek A.Ş.'ye karşı alacak davası açılmıştır. Dosyadaki usuli eksikliklerin giderilmesi beklenmektedir.

AKTAY TURİZM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7	Serik 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2008/259 E.	163.813.00	TL	Davalı şirketin borçlu olmadığı gerekçesiyle yapmış olduğu itirazın kaldırılması için itirazın iptali davası açılmıştır. Mahkeme dosyanın yeniden bilirkişiye gönderilmesine karar verdi. Bilirkişi raporuna karşılık beyanlarda bulunuldu. Dosya incelemeye alındı.
8	Serik 2. Asliye Hukuk Mahkemesi (Ticaret Mahkemesi Sıfatıyla) 2009/44 E.	41.393.32	TL	Davalı şirketin borçlu olmadığı gerekçesiyle yapmış olduğu itirazın kaldırılması için itirazın iptali davası açılmıştır. Mahkeme 3. kez keşif icrasına karar verdi. Keşif henüz yapılmadı.
9	Serik 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2010/112		Kiracılık sıfatının tespiti ve tahliye işlemlerinin tedbiren önlenmesi talep edilmiştir. 05.05.2010 tarihinde davanın görev yönünden reddine karar verilmiştir.
10	İstanbul 28 Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/53E.	784.236,66	TL	Alacaklı davacı tarafından davalı aleyhine başlatılan icra takibine davalı tarafından yapılan itiraz üzerine itirazın iptali davası açılmıştır. Dosya en son 12.10.2011 tarihli duruşmasında karara çıkmıştır. Karar temyiz edilmiştir.
11	İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi 2007/626 E.	57.000.00	TL	Hak ediş alacağına ilişkin icra takibine ilişkindir. Dosya, Aktay Turizm'in dosyayı devraldığı tarihten itibaren bilirkişi incelemesinde olup, ayrıntılı rapor verilmemektedir.

Toplam. **1.223.090,14** TL

01.01.2011- 30.09.2011;

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Bakırköy 5 Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/118 E.		Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 14.12.2010 tarihli yönetim kurulu kararının hükümsüzlüğünün tespiti ile ÖZAK GYO lehine pay defterinde gerçekleştirilmiş usulsüz kaydın düzeltilerek 202.000 adet payın davacı şirket (Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş.) adına kaydı talep edilmektedir. Dava dosyası bilirkişi incelemesinde olup bilirkişi heyeti tarafından hazırlanan 27.10.2011 tarihli rapor dosyaya sunulmuştur. Bir sonraki duruşma tarihi 16.02.2012'dir. 202.000 adet hisse üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır. Ahmet Akbalık ile Ürfi Akbalık tarafından yapılan devirlere onay veren yönetim kurulu kararında davacı şirket temsilcisinin kabul oyu kullanması ve kararla şirkete yeni ortak alınmaması, kararın şirketin oy ve pay dağılımında sonuca etkili bir değişiklik meydana getirmemesi gibi nedenlerle kararın geçersiz olmadığı davalı tarafından iddia edilmektedir. Yönetim kurulu kararının geçersizliğine karar verilse dahi, prosedürün tamamlanarak yeniden aynı sonucun alınmasının mümkün ve muhtemel olabileceği görülmektedir.
2	Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/145 E.			Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 27.01.2011 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararın iptali Davada dilekçeler teatisi tamamlanmış, bilirkişi incelemesi safhasına gelinmiş olup bir sonraki duruşma tarihi 09.02.2012'dir.
	Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/174E.			Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 28.02.2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan kararın iptali Mahkemeye 03.11.2011 tarihli celse bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş olup, bir sonraki duruşma tarihi 23.02.2012'dir.

4	Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/248 E.			Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 11.04.2011 Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan kararların iptali Dava dosyası, delillerin toplanması aşamasında olup bir sonraki duruşma tarihi 14.02.2012'dir.
5	Bakırköy 6. Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/580 E.			Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 14.07.2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan kararların iptali Taraflar arasındaki dilekçeler teatisi tamamlanmış olup bir sonraki duruşma tarihi 21.02.2012'dir. Ayrıca Mahkemece verilen ihtiyadi tedbir kararına karşı Aktay Turizm A.Ş. tarafından yapılan itiraz 06.10.2011 tarihli karar ile reddedilmiş olup red kararı 26.10.2011 tarihinde temyiz edilmiştir.
6	Antalya 4. İcra Hukuk Mahkemesi 2011/402	20.550,00	TL.	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2009/23994 takip numaralı dosyada kayden haczedilen 07 ZB 027 plakalı taşıt üzerindeki haczin kaldırılması için dava açılmıştır Yerel Mahkeme davayı kabul etti. Temyiz ve süre tutum dilekçesi verildi.
7	Antalya 1. İcra Hukuk Mahkemesi 2011/408	33.643,00	TL	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2009/23994 takip numaralı dosyada kayden haczedilen 07 GJ 670 plakalı taşıt üzerindeki haczin kaldırılması için dava açılmıştır. Yerel Mahkeme davanın reddine karar verdi. Karşı taraf kararı temyiz etti.
Toplam		54.193,00	TL	

1.3. 01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine sonuçlanmış davalar ve icra takipleri

1.3.1. 01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. aleyhine açılmış ve daha sonra lehine sonuçlanmış ve kesinleşmiş davalar

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Antalya 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2011/403	33.643,00	TL	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2009/23994 takip numaralı dosyada kayden haczedilen 07 GK 911 plakalı taşıt üzerindeki haczin kaldırılması için dava açılmıştır. Yerel mahkeme davanın feragat nedeniyle reddine karar vermiştir.
2	Antalya 3. İcra Hukuk Mahkemesi 2011/405	23.250,00	TL	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2009/23994 takip numaralı dosyada kayden haczedilen 07 GK 010 plakalı taşıt üzerindeki haczin kaldırılması için dava açılmıştır. Yerel mahkeme davanın feragat nedeniyle reddine karar vermiştir.
Toplam		53.893,00	TL	

1.3.2. 01.01.2001- 30.09.2011 döneminde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin açtığı ve lehine sonuçlanmış icra takipleri

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Antalya 5. İcra Müdürlüğü 2009/22870 E.	4.043,76	TL	Alacak tahsil edildi.
2	Antalya 14. İcra Müdürlüğü 2009/6574 E.	2.250,05	TL	Alacak tahsil edildi.
3	Serik 2. İcra Müdürlüğü 2010/1958 E.	6.021,88	TL	Alacak tahsil edildi.
4	Antalya 4. İcra Müdürlüğü 2009/3636 E.	2.167,50	TL	Alacak tahsil edildi.
5	Antalya 8. İcra Müdürlüğü 2010/13942 E.	630	TL	Alacak Tahsil edildi.

Toplam

15.113,19

TL

1.4. 01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş aleyhine sonuçlanmış davalar ve icra takipleri

- 1.4.1. 01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş aleyhine sonuçlanmış ve kesinleşmiş herhangi bir dava bulunmamaktadır.
- 1.4.2. 01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş aleyhine sonuçlanmış herhangi bir icra takibi bulunmamaktadır.

1.5. 30.09.2011 tarihinden sonra Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş aleyhine açılmış ve/veya açılması beklenen davalar

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Bakırköy 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/4			Aktay Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 27.12.2011 tarihli ıskata ilişkin Yönetim Kurulu kararının hükümsüzlüğünün tespiti ve ıskat kararının icrasının geri bırakılmasına istemiyle 02.01.2012 tarihinde açılan davadır. İlgili mahkeme tarafından ıskat kararının icrasının geri bırakılması yönünde 20.01.2012 tarihinde ihtiyati tedbir kararı verildiği görülmektedir.

1.6. 30.09.2011 tarihinden sonra sonuçlanan dava veya icra takipleri

30.09.2011 tarihinden sonra Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş lehine veya aleyhine sonuçlanmış bulunan herhangi bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır.

2. AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

2.1. Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından açılmış ve 30.09.2011 itibarıyla devam eden davalar ve icra takipleri

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından açılmış ve 30.09.2011 itibarıyla devam eden herhangi bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır.

2.2. Aktay Otel İşletmeleri A.Ş aleyhine açılmış ve 30.09.2011 itibarıyla devam eden davalar ve icra takipleri

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş aleyhine açılmış ve 30.09.2011 itibarıyla devam eden herhangi bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır.

2.3. 01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Otel İşletmeleri A.Ş lehine sonuçlanmış davalar ve icra takipleri

01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Otel İşletmeleri A.Ş lehine sonuçlanmış herhangi bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır.

2.4. 01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Otel İşletmeleri A.Ş aleyhine sonuçlanmış davalar ve icra takipleri

01.01.2011- 30.09.2011 döneminde Aktay Otel İşletmeleri A.Ş aleyhine sonuçlanmış herhangi bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır.

2.5. 30.09.2011 tarihinden sonra Aktay Otel İşletmeleri A.Ş aleyhine açılmış veya açılması beklenen davalar

30.09.2011 tarihinden sonra Aktay Otel İşletmeleri A.Ş aleyhine açılmış veya açılması beklenen herhangi bir dava bulunmamaktadır.

2.6. 30.09.2011 tarihinden sonra sonuçlanan davalar ve icra takipleri

30.09.2011 tarihinden sonra sonuçlanan herhangi bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır.



Handwritten signature and stamp of Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

Handwritten signature and stamp of Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

3. ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin davacı olduğu ve devam etmekte olan davalar

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/69	15.787,81	TL	Davalı (Arslan Kaya) hesabına yatırılan 15.000 TL'nin tahsili için başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali davasıdır. Davalı yan ödemenin 25.000,00 TL tutarındaki fatura alacağına mahsuben gönderildiğini ve bu yüzden sehven olmadığını, hatta Suriye AVM projeleri, Maçka Oteli projesi, Yalova AVM projesi, Altınyıldız AVM projesi ve ÖZAK Fabrika binası gibi projelerden 24.000,00 TL tutarında daha alacakları olduğunu iddia etmiş ve bakiye tutar olan 34.000,00 TL için karşı dava açmışlardır. Karşı dava 1 defa düşüp yenilenmiştir. Dosya delillerin toplanması aşamasında olup, sonraki duruşma 28.02.2012 tarihinde.

3.2. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin davalı olduğu ve devam etmekte olan davalar

Sıra No	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Bakırköy 5 Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/118 E.		Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 14.12.2010 tarihli yönetim kurulu kararının hükümsüzlüğünün tespiti ile ÖZAK GYO lehine pay defterinde gerçekleştirilmiş usulsüz kaydın düzeltilerek 202.000 adet payın davacı şirket (Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş.) adına kaydı talep edilmektedir. Dava dosyası bilirkişi incelemesinde olup bilirkişi heyeti tarafından hazırlanan 27.10.2011 tarihli rapor dosyaya sunulmuştur. Bir sonraki duruşma tarihi 16.02.2012'dir. 202.000 adet hisse üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır. Ahmet Akbalık ile Ürfi Akbalık tarafından yapılan devirlere onay veren yönetim kurulu kararında davacı şirket temsilcisinin kabul oyu kullanması ve kararla şirkete yeni ortak alınmaması, kararın şirketin oy ve pay dağılımında sonuca etkili bir değişiklik meydana getirmemesi gibi nedenlerle kararın geçersiz olmadığı davalı tarafından iddia edilmektedir. Yönetim kurulu kararının geçersizliğine karar verilse dahi, prosedürün tamamlanarak yeniden aynı sonucun alınmasının mümkün ve muhtemel olabileceği görülmektedir.

3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları :

Uzun vadeli finansal yatırımlar

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Satılmaya hazır finansal varlıklar	4.224	4.224	4.224	4.224

Yukarıda görülen 4.224 TL tutarındaki kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıkların güvenilir bir biçimde ölçülememesi nedeniyle gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları; maliyet değerleri üzerinden, varsa, değer

düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilmektedir. Söz konusu tutar, Belek Turizm Yatırımcıları Ortak Girişimi için ödenen tutardan oluşmaktadır.

3.5. Eğilim Bilgileri

3.5.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Grubun toplam aktifleri 2008 yıl sonunda 146.741.893 TL iken, 30.09.2011 tarihi itibarıyla 747.281.533 TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu artışta en büyük pay nakit ve nakit benzerleri, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar hesaplarındaki büyümedir.

Nakit ve nakit benzerleri :

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kasa	685.387	50.649	19.873	427.710
Bankadaki Nakit	52.464.863	5.273.656	10.552.857	752.300

Bankalarda meydana gelen mevduat artışı turizm işletmeciliği yapan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin yüksek sezon kabul ettiğimiz dönemden geçmesi sebebiyle ortaya çıkmış birikimdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL):

Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Bağcılar Bina	-	10.450.000	11.475.000	10.300.000
Bağcılar Arsa	21.717.000	15.034.968	13.370.000	12.800.000
Bayrampaşa Arsa (*)	46.301.000	-	-	-
Güneşli Bina (İşİstanbul34)	81.890.000	56.650.000	-	-
İkitelli Bina (34 Portall)	181.435.000	122.900.000	-	-
Toplam	331.343.000	205.034.968	24.845.000	23.100.000

(*) Grup, 4 Kasım 2011 tarihinde Bayrampaşa'da bulunan ve 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 44/59'una sahip olduğu arazinin 15/59'luk kısmını ortaklarından kullandıkları faizsiz ticari olmayan borç ile 11.500.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu satın alma sonucunda, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, anılan arazinin toplam değeri 138.538.000 TL olarak belirlenmiştir. Tabloda yer alan değer ise, bir önceki değerlendirme raporuyla tespit edilen arsa değerinin 44/59'una tekabül eden kısmını ifade etmektedir.

Proje geliştirilmek amacıyla portföye yeni arsaların dahil edilmesi ve İşİstanbul34 ve 34Portall projelerin tamamlanması sebebiyle yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında büyüme gerçekleşmiştir.

Maddi duran varlıklar (net, TL) :

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Arazi ve arsalar	-	345.000	345.000	345.000
Binalar	313.040.713	67.295.090	67.295.090	67.139.868
Tesis makine ve cihazlar	7.152.795	7.141.995	7.057.646	6.953.658
Taşıtlar	817.211	509.748	605.099	605.099
Demirbaşlar	19.687.840	18.681.224	19.174.482	18.995.076
Birikmiş Amortismanlar	(23.644.703)	(19.838.327)	(15.508.170)	(9.762.637)
Toplam	317.053.856	74.134.730	78.969.147	84.276.064

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, binalar hesabında yer alan Ela Quality Resort Otel yeniden değerlendirilmiş tutarları ile finansal tablolarda yer almaya başlamıştır.

Grubun 31.12.2008 sonu itibarıyla 12.722.353 TL olan kısa vadeli finansal borçları, 30.09.2011 tarihi itibarıyla 87.260.633 TL'ye yükselmiştir. Yükselişin ana sebebi ise Bayrampaşa arsasının portföye dahil edilmesi için kullanılan kredidir.

Yıllar itibarıyla Grubun satış gelirlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Yurtiçi satışlar	56.344.709	51.545.705	42.548.999	42.963.506
Kira gelirleri	8.301.532	1.980.704	989.725	746.218
Diğer gelirler	389.356	1.291.064	1.908.676	1.913.384
Satış iadeleri (-)	(107.546)	(105.050)	(302.865)	(457.474)
Satış iskontoları (-)	(3.128.271)	(708.799)	(365.197)	(917.407)
Toplam	61.799.780	54.003.624	44.779.338	44.248.227

Kira gelirlerindeki artış İstanbul34 ve 34Portall projelerinin tamamlanarak, kiraya verilmesinden kaynaklanmaktadır.

- **Konut Satışları ve Konut Satın alma Eğilimi:** Konut satışları 2010 yılını beklentilerin altında kapatmıştır. 2010 yılında 4 çeyrek boyunca konut satışları 100 binin altında kalmış, ayrıca kriz senesi olan 2009 yılı çeyrek dönemlerinin de altında gerçekleşmiştir. Türkiye İstatistik Kurumunun açıkladığı verilere göre, 2010 yılının ilk çeyreğinde 85 bin 857 adet, son çeyreğinde ise 97 bin 517 adet konut satışı gerçekleşirken, 2011 yılının ilk çeyreğinde toplam 91 bin 71 adet konut el değiştirmiştir. Konut satış adetlerine bakıldığında, konut kredileri piyasası İstanbul, Ankara, İzmir başta olmak üzere 7-8 ilde yoğunlaşmaktadır. Konut satışları, Ocak-Mart döneminde, bir önceki döneme göre, İstanbul'da % 10,2 azalarak 18 bin 768'e, Ankara'da % 1,7 gerileyerek 15 bin 705'e, İzmir'de % 5,18 azalarak 5 bin 28'e düşmüştür.



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konut Satışları Adet

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2009 Q1	108.861	26.091	55.068	53.793
2009 Q2	194.743	56.909	102.988	91.755
2009 Q3	111.913	22.896	52.464	59.449
2009 Q4	116.229	25.254	55.687	60.542
2010 Q1	85.857	18.994	40.380	45.477
2010 Q2	90.270	21.485	42.313	47.957
2010 Q3	83.697	16.320	34.754	48.643
2010 Q4	97.517	20.922	42.202	55.315
2011 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılında çok kuvvetli seyretmektedir. Merkez Bankasının gerçekleştirdiği tüketici güven endeksi içinde yer alan tüketicilerin konut satın alma eğilimi 10.42 puan ile kriz sonrası en yüksek seviyesine çıkmıştır. 2010 yılsonunu 7.46 puandan kapatan eğilim, yılın ilk çeyreğinde yaklaşık üç puan arttırmış, ancak ikinci çeyreğinde 9.47 puan ile gerilediği gözlenmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde Ağustos ayı itibarıyla tüketicilerin konut satın alma eğiliminde yeniden bir artış yaşanmaktadır.

Tüketicilerin Konut Satın Alma ya da İnşa Ettirme Eğilimi

DÖNEMLER	TÜKETİCİLERİN KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2009 Q1	7.54
2009 Q2	9.32
2009 Q3	7.07
2009 Q4	7.99
2010 Q1	9.30
2010 Q2	8.31
2010 Q3	8.98
2010 Q4	7.46
2011 Q1	10.42
2011 Q2	9.47
2011 Q3(*)	10.30

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

(*)1Ağustos itibarıyla

Türkiye genelinde mevcut konutların satış fiyatlarında sınırlı ve istikrarlı artış eğilimi sürmektedir. Türkiye genelinde konut fiyatları endeksi 2009 yılını 91,1 puan seviyesinden kapattıktan sonra 2010 sonunda 93,5 puana ulaşmıştır. 2011 yılı ilk çeyrek itibarıyla mevcut konut fiyatları endeksi 95,2 puana yükselirken, 2011 ikinci çeyrekte 97,7 puana yükselmiştir. Sınırlı ve istikrarlı konut fiyatı artışları üç büyük ilde de yaşanmaktadır.

Konut Satış Fiyatları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2009 Q1	85.3	83.4	82.6	89.2
2009 Q2	88.7	85.8	86.8	97.0
2009 Q3	90.8	87.5	88.1	99.9
2009 Q4	91.1	88.4	88.2	100.8
2010 Q1	92.0	89.9	89.1	100.2
2010 Q2	92.1	91.2	89.2	96.7
2010 Q3	92.6	91.3	89.4	96.8
2010 Q4	93.5	93.3	90.3	97.5
2011 Q1	95.2	95.6	93.8	97.7
2011 Q2	95.7	95.6	93.8	97.7
2011 Q3(*)	97.2	97.5	95.3	98.6

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKS

(*)1 Temmuz itibarıyla

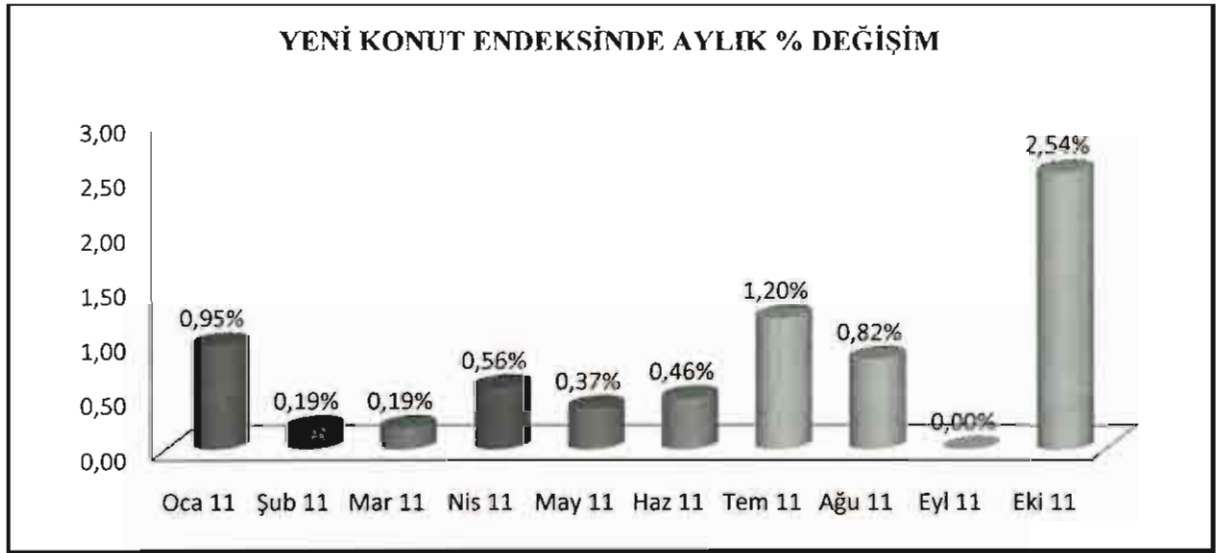


86

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %2,54 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,04 oranında artış gerçekleşmiştir.

	2011 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı(%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı(%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı(%)
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	113,2	2,54%	9,04%	13,20%



Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,56 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %2,92 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10,1 puan fazla artış göstermiştir.



KAYNAK:

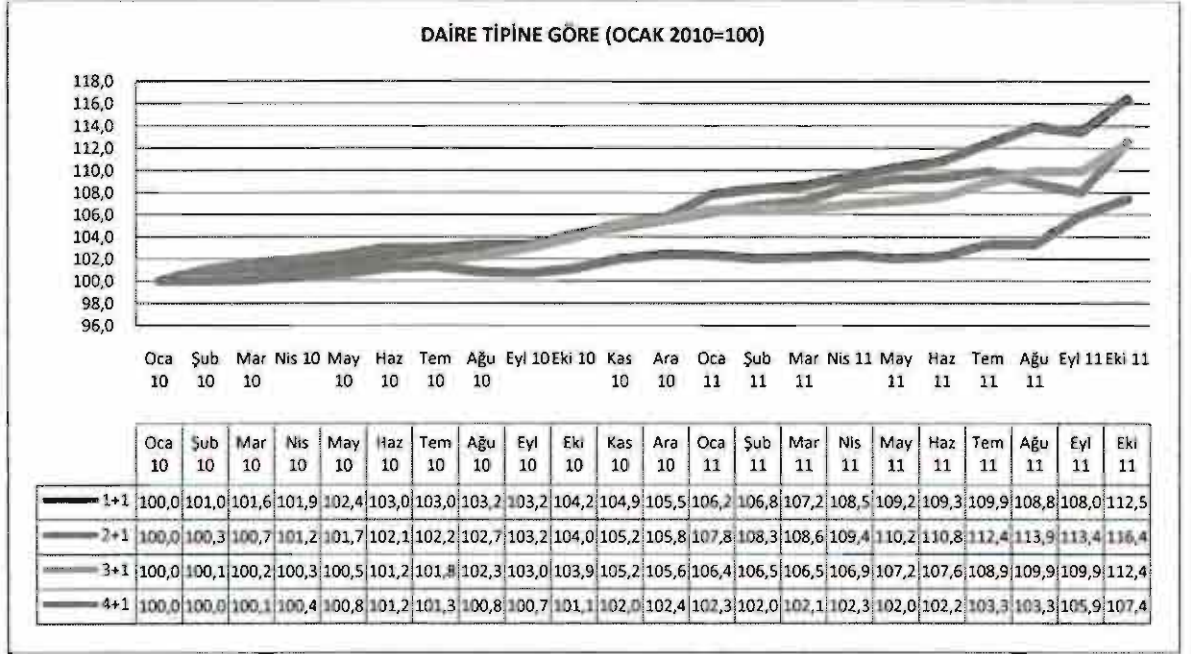
REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2011 Ekim Ayı Sonuçları



87

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %4,17 oranında; 2+1 daire tipinde %2,65 oranında; 3+1 daire tipinde %2,27 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %1,42 oranında artmıştır.



Daire Tipi	2011 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılı Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)	Endeksin Dönemine Gelişme Hızı (%)	Başlangıç Göre
1+1	112,5	4,17%	7,94%	12,50%	
2+1	116,4	2,65%	11,88%	16,40%	
3+1	112,4	2,27%	8,16%	12,40%	
4+1	107,4	1,42%	6,21%	7,40%	

KAYNAK: REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2011 Ekim Ayı Sonuçları
Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

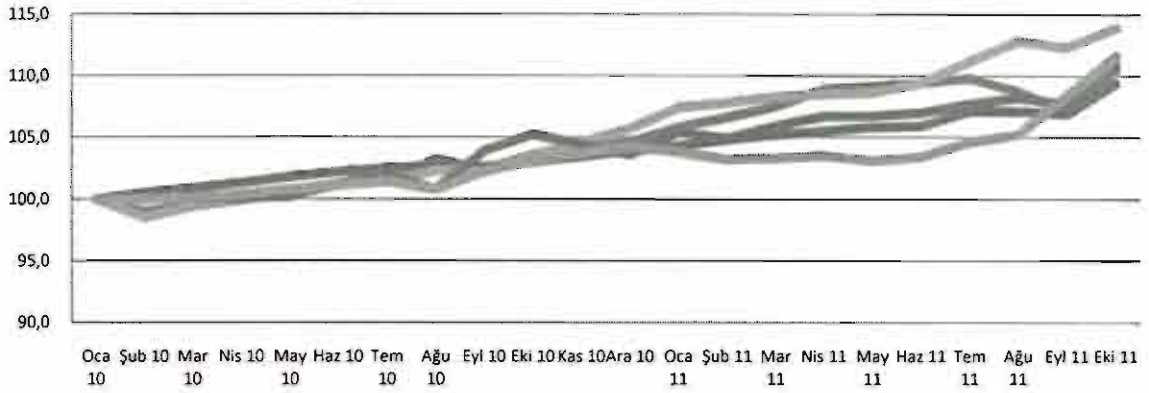
Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %3,17 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %2,34 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,42 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %2,97 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %2,95 oranında artmıştır.



[Handwritten signature]
ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]
DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



	Oca 10	Şub 10	Mar 10	Nis 10	May 10	Haz 10	Tem 10	Ağu 10	Eyl 10	Eki 10	Kas 10	Ara 10	Oca 11	Şub 11	Mar 11	Nis 11	May 11	Haz 11	Tem 11	Ağu 11	Eyl 11	Eki 11
51-75	100,0	99,0	99,5	100,0	100,7	101,2	101,5	103,2	102,4	103,6	104,6	105,8	106,6	107,5	108,9	109,1	109,4	109,8	108,7	107,1	110,5	
76-100	100,0	100,5	100,9	101,3	101,8	102,2	102,5	102,7	102,6	103,0	103,9	104,3	104,8	105,2	105,9	105,8	105,9	107,1	107,1	106,9	109,4	
101-125	100,0	98,5	99,4	99,9	100,6	101,1	101,4	102,3	102,2	103,5	105,7	107,4	107,8	108,3	108,5	108,6	109,4	111,2	112,8	112,3	113,9	
126-150	100,0	100,0	100,1	100,1	100,2	101,2	102,0	100,8	103,9	105,2	103,6	105,4	104,9	105,9	106,7	106,7	107,0	107,7	108,2	107,7	110,9	
151+	100,0	100,0	100,1	100,4	100,8	101,1	101,4	100,8	102,2	103,1	104,3	103,8	103,2	103,3	103,5	103,1	103,4	104,6	105,2	108,4	111,6	

Daire Büyüklüğü	2011 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı (%)
51-75 M2	110,5	3,17%	6,66%	10,50%
76-100 M2	109,4	2,34%	6,24%	9,40%
101-125 M2	113,9	1,42%	10,04%	13,90%
126-150 M2	110,9	2,97%	5,41%	10,90%
151 M2+	111,6	2,95%	8,21%	11,60%

KAYNAK: REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2011 Ekim Ayı Sonuçları
Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

İstanbul'da bugün bazı kaynaklara göre yaklaşık 109 adet AVM olduğu ileri sürülmektedir. Buna göre, 5'i 1995'ten önce yapılmıştır. 1996-2000 döneminde 10 adet AVM yapılmış, 2001-2005 döneminde bu sayı neredeyse 3 katına çıkarak 27'ye çıkmıştır. 2006-2008 yılları arasındaki 2 yılda ise ~40 adet AVM inşa edilmiştir. Buna göre, İstanbul'da AVM inşaatının 2000'li yıllardan bu yana ivme kazandığı görülmektedir.

İstanbul'daki AVM'lerin geneli incelendiğinde, çok geniş (80.000+) kiralanabilir alana sahip AVM sayısının toplam içinde %7'lik bir paya sahip olduğu görülmektedir. Cevahir AVM (118.000,-m²), Marmara Forum (135.000,-m²) ve Forum İstanbul (135.000,-m²) Türkiye ve Avrupa çapında bilinen en büyük alışveriş merkezleridir. 20.000,-m²'den daha az kiralanabilir alana sahip AVM'lerin sayısı ise toplam içinde %50'lik bir paya sahip olup, son yıllarda artık daha küçük metrekareli, kolayca ulaşılabilen, tercihen yürüme mesafesinden müşteri alabilecek AVM'lere yatırım eğiliminin olduğu söylenebilir.



AKSAR GAYRİMENKUL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SARAYCIYI
KARAGÖZ
SARAYCIYI
KARAGÖZ

RENTİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- *Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi;*

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100				
DÖNEMLER	TOPLAM ENDEKSİ	CİRO	KIRALANABİLİR ALAN	
			M ² ENDEKSİ	M ² BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2009 Q2	133		176	97
2009 Q3	155		183	109
2009 Q4	168		192	116
2010 Q1	127		195	90
2010 Q2	142		203	96
2010 Q3	153		205	101
2010 Q4	151		218	99
2011 Q1	141		221	92
2011 Q2	151		236	95
2011 Q3	161		238	101

KAYNAK: AMPD

2011 yılı ilk çeyreğinde AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,9 artmıştır. 2010 yılının son çeyreğine göre ise mevsimsellik etkisi ile gerilemiştir. Kiralanabilir alan endeksi yılın ilk çeyreğinde yüzde 1,4 oranında genişleme göstermiştir. M² başına ciro endeksi ise mevsimsellik etkisi ile bir önceki çeyreğe göre gerilemişken, geçen yılın aynı çeyrek dönemine kıyasla yüzde 2 artış göstermiştir. 2011 yılının ikinci çeyrek döneminde ise AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre %6,3 oranında artmıştır. Kiralanabilir alan endeksi de yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,8 oranında artış göstermiştir. M² başına ciro endeksi ise 95 ile geçen yılın aynı dönemine göre 1 puan gerilemiştir.

- *Perakende Ciroları;*

Tüketici algısındaki olumlu değişimin etkisi ile perakende cirolarında artış gözlenmektedir. AMPD verilerine göre; 2011'in ilk 7 ayındaki gerçekleşen ciro incelendiğinde, 2010 ilk 7 aya göre %8 büyüme ile önemli bir ivme yakalamıştır.



Kaynak: AMPD

*2011 yılı ilk yedi ayına ilişkin değişimi ifade etmektedir.

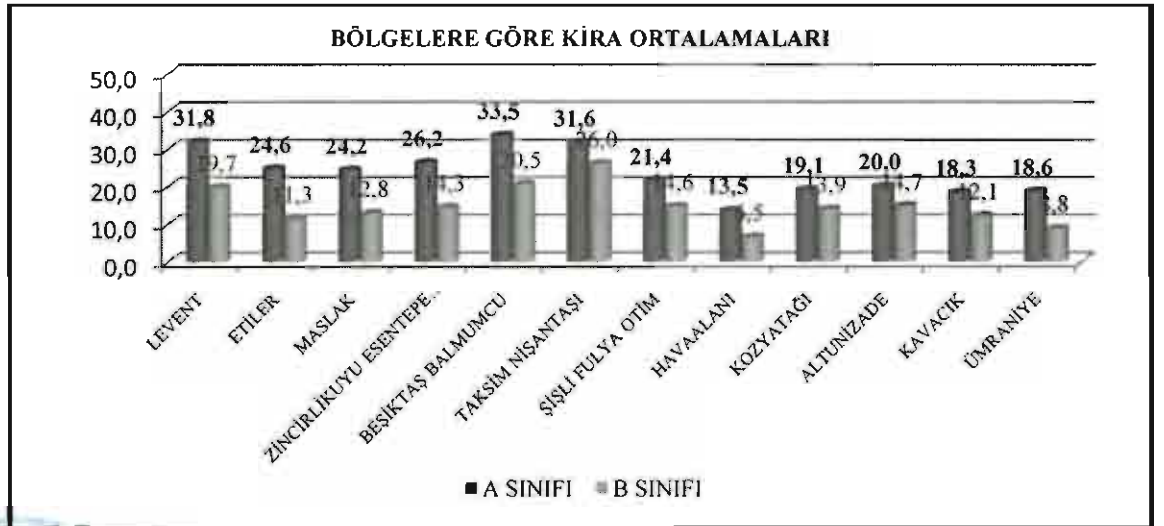
2011 yılının ilk 7 ayında tüm alt sektörlerde büyüme yaşanmış, özellikle gıda perakendesinden kaynaklı bir artış kaydedilmiştir. Gıda dışı cirolarında ise Hazirandaki mevsimsel artış, normal seyrine dönmüştür.

İkinci çeyrek sonu itibarıyla tüketicilerin satın alma eğilimi en üst seviyeye ulaşmıştır. Ancak üçüncü çeyrek içinde tüketicilerin güveninde ve genel ekonomiye ilişkin beklentilerinde bir gevşeme ortaya çıkmıştır. Buna bağlı olarak tüketicilerin dayanıklı tüketim malı satın alma isteği gerilerken, yarı dayanıklı tüketim malı harcamalarına eğilimin arttığı görülmektedir.

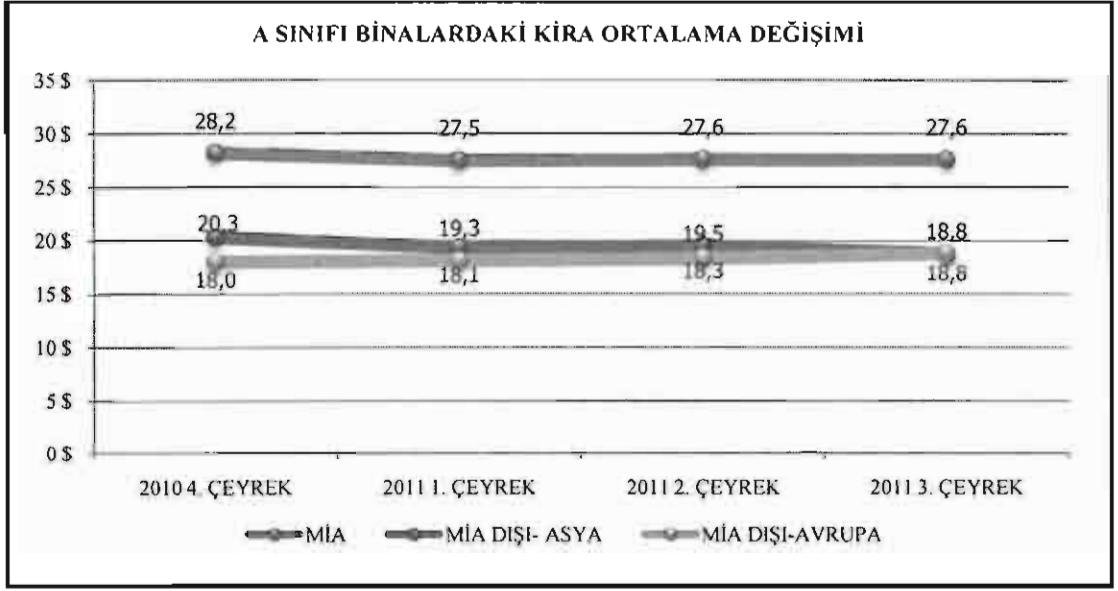
İstanbul ofis piyasasında 2010 yılı genelinde istikrarlı bir artış gösteren ofis kiralari 2011 yılı ilk çeyrek döneminde durağanlaşmış ve MİA bölgelerinde sınırlı bir gerileme yaşanmıştır. 2011 ikinci çeyrekte, önceki dönemlerle karşılaştırıldığında A sınıfı bina kira ortalamaları tüm bölgelerde genel olarak dengeli bir eğri çizmektedir. MİA, MİA Dışı- Asya ve MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı binaların genel kira ortalamalarının, bir önceki döneme göre az da olsa arttığı gözlenmektedir. 2011 üçüncü çeyrek döneminde ise MİA'da B sınıfı ofis binalarının ortalama kira bedelleri bir önceki döneme göre azalarak 14,8 ABD Doları/m²/Ay olarak gerçekleşmiştir. A sınıfı binalarda ise küçük bir düşüşle 27,6 ABD Doları/m²/ay olarak gözlenmiştir. A sınıfı binaların ortalama kira bedelleri 2011 ikinci çeyrek dönemle karşılaştırıldığında, MİA Dışı-Asya'da ve MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalamaları azalmıştır. B sınıfı ofis binalarının kira ortalamalarında ise MİA Dışı-Avrupa'da azalma, MİA Dışı-Asya'da ise az da olsa bir yükseliş gözlenmektedir.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/m ² /Ay							
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER			
	MİA	MİA DİŞİ AVRUPA	MİA DİŞİ ASYA	MİA	MİA DİŞİ AVRUPA	MİA DİŞİ ASYA	DİŞİ
2010 Q1	25.9	17.7	18.9	14.9	9.2	11.6	
2010 Q2	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3	
2010 Q3	27.2	17.9	19.3	16.6	9.3	13.3	
2010 Q4	28.2	18.0	20.3	16.7	9.7	13.0	
2011 Q1	27.5	18.1	19.3	14.6	9.8	13.6	
2011 Q2	27.6	18.3	19.5	17.0	9.6	13.5	
2011 Q3	27.6	17.9	18.8	14.8	10.4	13.3	

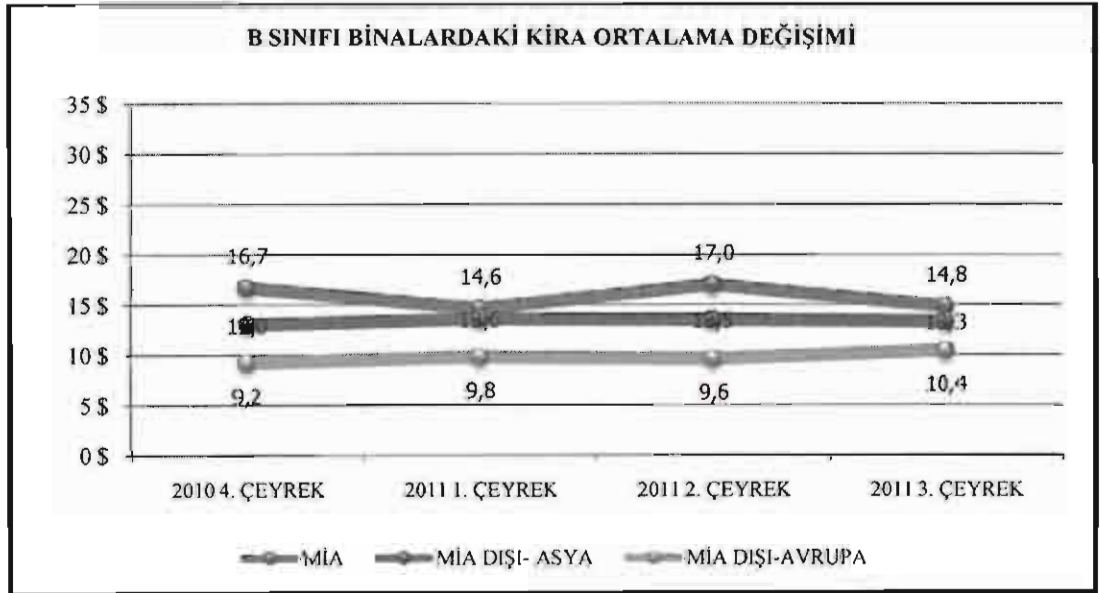
KAYNAK: PROPIN, İSTANBUL OFİS PAZARI



2011 üçüncü çeyrek döneminde Beşiktaş-Balmumcu'da yüksek kira talep edilen küçük metrekareye sahip A sınıfı ofis katları sebebiyle ortalama yükselmiştir. Bu bölgedeki kira değerleri İstanbul'daki en yüksek ortalama sahiptir. Kavacık Bölgesi'nde A sınıfı iskanlı binaların artması bölgeye olan ilgiyi son dönemlerde artırmış ve ortalama kira değeri son iki çeyrek dönem boyunca artış göstermiştir.



A sınıfı binalarda kira ortalamaları değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmiştir. Önceki dönemlerle karşılaştırıldığında A sınıfı binalarda kira ortalamaları MIA ve MIA Dışı-Avrupa'da genel olarak dengeli bir eğri çizmektedir. MIA Dışı-Asya'da ise 2011 3. çeyrek döneminde düşüş gerçekleştiği ve kira ortalamasının 18,8 ABD Doları/m²/ay olduğu gözlenmektedir.

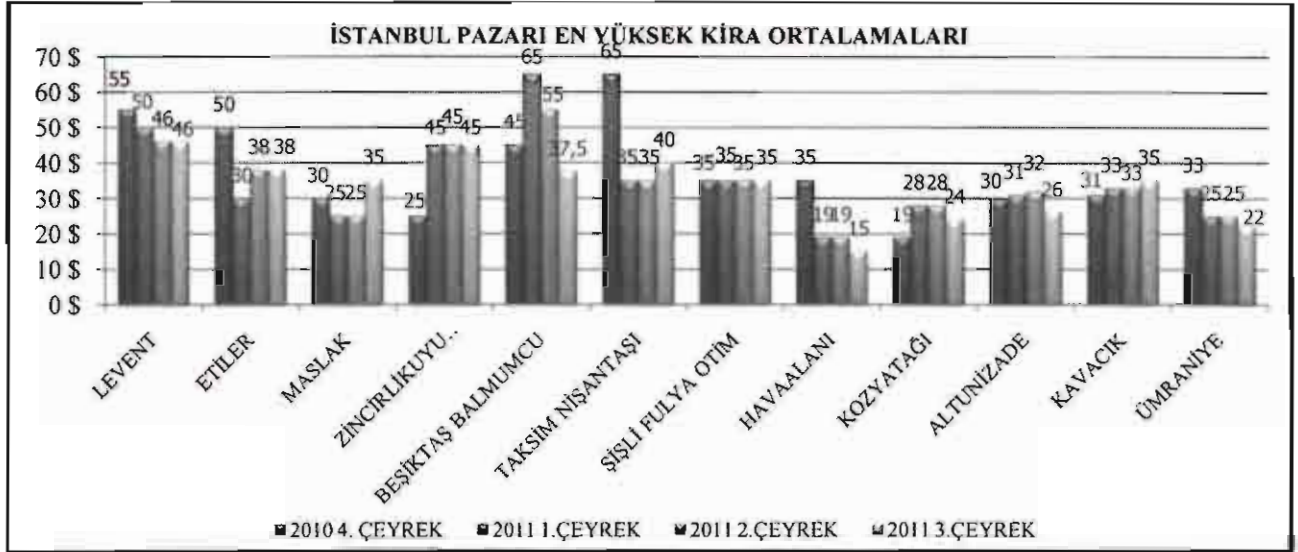


B sınıfı binalarda kira ortalamaları değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmiştir. 2011 üçüncü çeyrek döneminde MIA'daki B sınıfı binaların kira ortalamalarında önemli bir düşüş görülmektedir. 3,7 ABD Doları/m²/ay olan bu düşüşle ortalama kira rakamı son bir senenin en düşük seviyesine inmiştir. MIA Dışı-Avrupa ve MIA-Dışı-Asya'da kira ortalamalarında büyük değişiklik görülmemektedir.



Türkiye Genel Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı		
DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M ²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M ²
2010 Q1	675.534	477.452
2010 Q2	1.251.969	489.971
2010 Q3	977.426	561.355
2010 Q4	1.662.311	547.438
2011 Q1	733.845	660.379
2011 Q2	1.047.038	1.066.285
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU		

2011 yılı ikinci çeyrek döneminde ofis binası alınan yapı kullanma izin belgeleri 1.07 milyon m² ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Son dönemlerde genişleyen ofis-işyeri yatırımlarına bağlı olarak kullanım izinlerinde ikinci çeyrekte rekor yaşanmıştır. Alınan ofis binası yapı ruhsatları da yine 1.05 milyon m² ile ilk çeyrek döneme göre önemli bir genişleme göstermiştir. Ofis sektöründe yatırımlar ve tamamlanan yatırımların kullanımını genişlemektedir.



Propin tarafından yayınlanan 3. Çeyrek raporunda sunulan, bölgelere göre talep edilen en yüksek kira liste rakamları yukarıda ki grafikte yer almaktadır. 2011 2. çeyrek döneminden farklı olarak en yüksek kira rakamı 46 ABD Doları/m²/ay olarak Levent Bölgesi'nde talep edilmiştir. Talep edilen en yüksek ikinci kira rakamı ise Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe Bölgesi'nde 45 ABD Doları/m²/ay olarak tespit edilmiştir. 2011 2. çeyrek döneminde en yüksek kira rakamına sahip olan Beşiktaş-Balmumcu Bölgesi, 2011 3. çeyrek döneminde beşinci sıraya gerilemiş, bölgede en yüksek kira talebi 37,50 ABD Doları/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

2010-2011 yılları Temmuz - Eylül dönemini içeren, toplam ziyaretçi sayısında 2010 yılına oranla bir düşüş gözlenmekle birlikte, giriş yapan ziyaretçi başına ortalama harcamalarda artış görülmektedir.



OTAK ÇARŞISI
KURUMU
MÜDÜRÜ
[Signature]

SEKİZ YATIRIM
MENKUL KURUMLER A.Ş.
[Signature]

2010-2011 Temmuz -Eylül Dönemi Toplam Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Gelirleri		
Dönemi	Giriş Yapan Ziyaretçi Başına Ortalama Harcama(\$)*	Giriş Yapan Ziyaretçi Sayısı**
Eylül 11	735	428 960
Ağustos 11	689	467 089
Temmuz 11	716	569 553
Haziran 11	717	653 460
Mart 11	797	575 006
Şubat 11	723	516 563
Ocak 11	658	555 008
Aralık 10	767	562 702
Kasım 10	843	559 486
Ekim 10	767	551 749
Eylül 10	749	518 823
Ağustos 10	694	547 433
Temmuz 10	697	770 870

*Üçer aylık dönemlerin ortasında yurtdışında ikamet eden yabancı ve vatandaşlara anket uygulanmaktadır.
**Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayılarıdır

Kaynak: TÜİK

2010-2011 yılları Temmuz - Eylül dönemini içeren turizm gelir ve giderleri incelendiğinde 2011 yılı Temmuz ve Eylül ayları turizm gelirlerinin, 2010 yılı Temmuz ve Eylül ayları turizm gelirlerine göre arttığı görülmektedir.

2010-2011 Temmuz - Eylül Dönemi Turizm Gelir Ve Giderleri		
Dönemi	Turizm Geliri(000 \$)	Turizm Gideri(000 \$)**
Eylül 11	3 044 739	315 407
Ağustos 11	3 198 256	321 881
Temmuz 11	3 096 033	407 600
Haziran 11	2 182 170	468 249
Mart 11	1 257 515	458 349
Şubat 11	909 268	373 289
Ocak 11	933 488	365 160
Aralık 10	1 057 772	431 858
Kasım 10	1 512 808	505 230
Ekim 10	2 684 864	423 054
Eylül 10	2 636 147	388 662
Ağustos 10	3 197 707	380 133
Temmuz 10	2 741 035	537 105

**Üçer aylık dönemlerin ortasında yurtdışında ikamet eden yabancı ve vatandaşlara anket uygulanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

3.5.2. Ortaklığın finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin ortaklığa ve gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler ile ilgili bölümünde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

31.01.2012 tarihinde Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık tarafından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ortağı Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından açılan davaların hukuki sonuçlarının Özak GYO açısından doğurabileceği her türlü risk ve zarar ile ilgili aşağıdaki şekilde taahhüt (Ek-4) verilmiştir.

"Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından açılan davaların hukuki sonuçlarının Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından doğurabileceği her türlü riskin ve zararın süresiz olarak üstlenilmesi ve bu risklerin ve zararların telafi edilebilmesine yönelik olarak gerekli her türlü tedbirin alınması hususlarında, şahsım ve kontrolüm altındaki şirketlerle birlikte



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKET YÖNETİMİ
SİRKET YÖNETİMİ

AYTUR TURİZM YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

müteselsilen sorumlu olduğumuzu Sermaye Piyasası Kurulu'na karşı kabul, beyan ve taahhüt ederim.”

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Dönen Varlıklar	73,490,555	12,798,525	19,490,140	12,692,936
Nakit ve Nakit Benzerleri	53,150,250	5,324,305	10,572,730	1,180,010
Ticari Alacaklar	15,473,641	3,112,906	3,454,608	3,565,503
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	673,790,978	302,713,085	129,193,555	134,048,957
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	331,343,000	205,034,968	24,845,000	23,100,000
Maddi Duran Varlıklar	317,053,856	74,134,730	78,969,147	84,276,064
TOPLAM VARLIKLAR	747,281,533	315,511,610	148,683,695	146,741,893
Kısa Vadeli Yükümlülükler	136,872,933	72,189,846	11,063,902	19,080,884
Finansal Borçlar	87,260,633	8,236,137	7,383,511	12,722,353
Ticari Borçlar	13,212,666	1,126,411	1,015,768	1,429,535
Diğer Borçlar	29,004,853	59,140,937	968,513	875,913
Uzun Vadeli Yükümlülükler	57,286,702	20,032,557	53,067,380	54,104,816
Finansal Borçlar	3,017,730	5,450,429	16,552,825	15,768,005
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	54,162,430	4,296,289	3,454,507	2,586,594
Özkaynaklar	553,121,898	223,289,207	84,552,413	73,556,193
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	426,299,134	189,925,944	59,187,058	52,295,939
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	126,822,764	33,363,263	25,365,355	21,260,254
TOPLAM KAYNAKLAR	747,281,533	315,511,610	148,683,695	146,741,893
Satış Gelirleri	61,799,780	54,003,624	44,779,338	44,248,227
Brüt Kar	30,315,338	22,111,181	15,654,009	12,509,033
Faaliyet Karı	106,911,715	19,676,859	14,489,487	15,932,690
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	96,896,429	15,661,318	12,084,379	11,006,655
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	832,199	6,233,224	4,105,102	1,651,490
Ana Ortaklık Payları	96,064,230	9,428,094	7,979,277	9,355,165



ÖZKAYNAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Kurumlar Kanunu'na Tabii Kurumlar
Kamuyu Aydınlatma Platformu'na Kayıtlı
Kurumlar Kanunu'na Tabii Kurumlar
Kamuyu Aydınlatma Platformu'na Kayıtlı

ÖZKAYNAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Kayıtlı Sermaye Tavanı : 300.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 141.483.500 TL

5.2 Son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Özak GYO Doğrudan Ortaklık Yapısı	18/01/2012 (Son Genel Kurul)		Son Durum	
	Adı Soyadı/Unvanı	(TL)	(%)	(TL)
Ahmet Akbalık	103.917.733	73,4487	103.917.733	73,4487
Ürfi Akbalık	35.881.061	25,3606	35.881.061	25,3606
Cemal Akbalık	203.292	0,1437	203.292	0,1437
Elif Akbalık	847.950	0,5993	847.950	0,5993
Filiz Akbalık	418.178	0,2956	418.178	0,2956
Aynur Akbalık	214.886	0,1519	214.886	0,1519
Dursun Ali Alp	100	0,0001	100	0,0001
Şerif Eren	100	0,0001	100	0,0001
Okay Ayran	100	0,0001	100	0,0001
Tamer Eyerci	100	0,0001	100	0,0001
TOPLAM	141.483.500	100,00	141.483.500	100,00

5.3 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Ahmet Akbalık: Şirket hissedarlarımızdan Ürfi Akbalık'ın ağabeyi, Cemal Akbalık'ın oğlu, Aynur Akbalık'ın eşi, Elif Akbalık'ın amcası, Filiz Akbalık'ın merhum eşinin ağabeyi durumundadır.

Ürfi Akbalık: Şirket hissedarlarımızdan Ahmet Akbalık'ın kardeşi, Cemal Akbalık'ın oğlu, Aynur Akbalık'ın eşinin kardeşi, Elif Akbalık'ın amcası, Filiz Akbalık'ın merhum eşinin kardeşi durumundadır.

5.4 Ortaklığın yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

02 Ahmet Akbalık yönetim imtiyazına sahip A grubu paylara sahiptir. Şirket ortaklarının yönetim hâkimiyetinden doğan gücünü kötüye kullanılmasını engellemek üzere Şirket'in esas sözleşmesinde yer alan tedbirler;



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
96

FİLİZ YAKIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Madde 13: Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6(altı) üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim ve denetim kurulu, Kurul düzenlemeleri ile TTK'nın ilgili maddeleri çerçevesinde seçilir ve görev yapar.

Yönetim Kurulu üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri için Kurulca belirlenen esaslar saklıdır.

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Madde 16:Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

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

B- Özellik arz eden kararlar

- Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

İDEALİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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

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

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

5.5 Sermayeyi temsil eden paylara ilişkin bilgi:

GRUBU	NAMA/ HAMİLİNE OLDUĞU	İMTİYAZ TÜRÜ	BİR PAYIN NOMİNAL DEĞERİ (TL)	TOPLAM (TL)	SERMAYEYE ORANI (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır	1.-	1.000.000	0,71
B	Hamiline	Yoktur	1.-	140.483.500	99,29
			TOPLAM	141.483.500	100,00

5.6 Ortaklığın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ortaklık paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

5.7 Ortaklığın yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

5.8 Son üç yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

ARTIRIM TARİHİ	ARTIRIM TUTARI (TL)	ARTIRIM ÖNCESİ SERMAYE (TL)	ARTIRIM SONRASI SERMAYE (TL)	ARTIRIM ŞEKLİ
01.02.2008	2.000.000	---	2.000.000	Kuruluş(438.156,84 TL nakit, 1.561.843,16 TL ayni)
10.11.2008	14.952.776	2.000.000	16.952.776	8.821.096 TL ayni, 6.131.680 TL maddi duran varlık değer artışı
30.01.2009	63.992.644	16.952.776	80.945.420	4.561.844 TL nakit, 59.430.800 TL ortak alacaklarının sermayeye ilavesi
23.06.2010	12.428.417	80.945.420	93.373.837	12.428.417 TL ayni
31.12.2010	13.357.913	93.373.837	106.731.750	103,20TL nakit, 13.357.809,80 TL ayni
02.03.2011	34.751.750	106.731.750	141.483.500	Nakit

5.9 Son 3 yılda sermayenin % 10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirketimiz tarafından 2008, 2009, 2010 ve 2011 yıllarında yapılan sermaye artırımları ve bu artırımların kaynakları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yıllar	Nakit-TL	Ayni -TL	Gayrinakit-TL
2008	438.156,84	10.382.939,16	6.131.680,00
2009	63.992.644,00	-	-
2010	103,20	25.786.226,80	-
2011	34.751.750,00	-	-
Toplam	99.182.654,04	36.169.165,96	6.131.680,00
	%70,10	%25,56	%4,34

Tabloda da görüldüğü gibi toplam sermayenin %25,56'lık kısmı ortaklar tarafından ayni sermaye olarak taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

Şirket kuruluşu esnasında taahhüt edilen 2.000.000 TL tutarındaki sermayenin 1.561.843,16 TL'lık kısmı ortaklar tarafından ayni sermaye olarak taahhüt edilmiştir. Ayni sermayeye ilişkin tespit Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesinin 10.12.2007 tarih ve 2007/140 sayılı Bilirkişi Raporu ile yapılmıştır. Grup şirketlerimizden Özak Tekstil AŞ., aktifinde bulunan bir adet gayrimenkulünü kısmi bölünme yoluyla kurulmakta olan şirketimize, kendi ortaklarına pay vermek suretiyle ayni sermaye olarak koymuştur. Şirket kuruluşu 01.02.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca tescil edilmiştir.

10.11.2008 tarihinde tescil edilen sermaye artırımını ile toplam 14.952.776 TL tutarında sermaye artırımını yapılmıştır. Bu sermaye artırımını sırasında şirketimiz aktifinde yer alan bir adet gayrimenkule ait maddi duran varlık değer artışları 6.131.680 TL olarak sermayeye ilave edilmiştir. Bu durumla ilgili tespit Bakırköy 1.Asliye Ticaret Mahkemesinin 16.10.2008 tarih ve 2008/823 sayılı Bilirkişi Raporu ile yapılmıştır. Yine aynı işlem içerisinde yer alan 8.821.096 TL'lık sermaye artırımını da şirket ortaklarımızdan Ahmet Akbalık'a ait olan İstanbul, Bağcılar, Mahmutbey'de yer alan dört parsel arsanın şirketimize aynı sermaye olarak konulmasından ibarettir. Bu durumla ilgili tespit Bakırköy 3.Asliye Ticaret Mahkemesinin 16.10.2008 tarih ve 2008/824 sayılı Bilirkişi Raporu ile yapılmıştır.

23.06.2010 tarihinde tescil edilen sermaye artırımını ile, grup şirketlerimizden Özak Tekstil AŞ. aktifinde bulunan 12.428.417 TL değerindeki bir adet gayrimenkulünü (İstanbul, Bağcılar, Güneşli'de bulunan İş İstanbul 34 İş Merkezi) kısmi bölünme yoluyla şirketimize, kendi ortaklarına pay vermek suretiyle aynı sermaye olarak koymuştur. Bu durumla ilgili tespit Bakırköy 3.Asliye Ticaret Mahkemesinin 30.04.2010 tarih ve 2010/184 sayılı Bilirkişi Raporu ile yapılmıştır.

31.12.2010 tarihinde tescil edilen sermaye artırımını ile, grup şirketlerimizden Özak Tekstil AŞ. aktifinde bulunan 8.356.350,25 TL değerindeki bir adet gayrimenkulünü (İstanbul, Başakşehir, İkitelli'de bulunan 34 Portall İş Merkezi) kısmi bölünme yoluyla şirketimize, kendi ortaklarına pay vermek suretiyle aynı sermaye olarak koymuştur. Bu durumla ilgili tespit Bakırköy 4.Asliye Ticaret Mahkemesinin 09.11.2010 tarih ve 2010/443 sayılı Bilirkişi Raporu ile yapılmıştır.

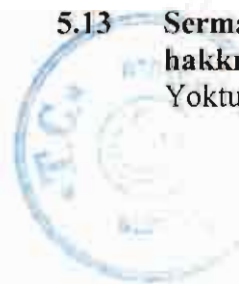
31.12.2010 tarihinde tescil edilen sermaye artırımını ile, grup şirketlerimizden Özak Tekstil AŞ. aktifinde bulunan 5.001.459,55 TL değerindeki iştirak hisselerinin tamamını (Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ.'ne ait) kısmi bölünme yoluyla şirketimize, kendi ortaklarına pay vermek suretiyle aynı sermaye olarak koymuştur. Bu durumla ilgili tespit Bakırköy 4.Asliye Ticaret Mahkemesinin 09.11.2010 tarih ve 2010/443 sayılı Bilirkişi Raporu ile yapılmıştır.

5.10 Ortaklığın son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların sayı ve niteliklerine ve tahsisli satış yapılan gerçek ve/veya tüzel kişilere ilişkin açıklamalar:
Yoktur.

5.11 Varanlı sermaye piyasası araçları, oydan yoksun paylar, hisse senedine dönüştürülebilir tahvil, hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:
Yoktur.

5.12 Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:
Yoktur.

5.13 Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. payların sayısı ve niteliği hakkında bilgi:
Yoktur.



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
100

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- 5.14 **Ortaklığın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**
İzahname tarihi itibarıyla Ortaklığın aynı grup payları yurtiçi veya yurtdışı borsaya kote değildir, yurtiçi veya yurtdışı borsada işlem görmemektedir.
- 5.15 **Borsada işlem görmesi amaçlanan sermaye piyasası araçlarıyla eş zamanlı olarak,**
- Söz konusu araçlarla aynı grupta yer alanların tahsisli satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- Söz konusu araçların başka bir grubunun tahsisli satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda
bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:
Yoktur.
- 5.16 **İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ortaklık halihazırda halka açık bir ortaklık ise;**
- Ortaklığın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri,
- Söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:
Yoktur.

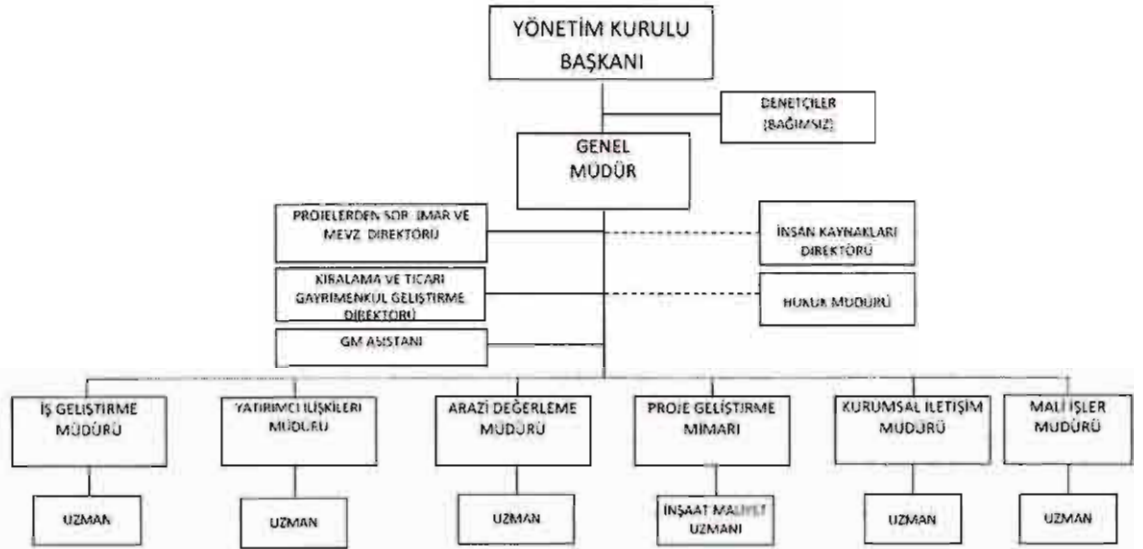


ORTAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
2023 YILI İZAHNAMESİ
15 Ocak 2024
15 Ocak 2024

DEKİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER

6.1 Ortaklığın genel organizasyon şeması:



Not: Kesik çizgiler ile gösterilen bölümler Özak Global Holding'e direkt bağlı olup, Özak GYO'ya dolaylı olarak hizmet vermektedir.

6.2 Ortaklığın yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					TL	%
Ahmet Akbalık	Başkan	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Y.K.Başkanı	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	103.917.733	73,4487
Ürfi Akbalık	Başkan Vekili	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Y.K.Başkanı Vekili	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	35.881.061	25,3606
Okay Ayran	Üye	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Y.K.Üyesi	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	100	0,0001
Tamer Eyerci	Üye	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Y.K.Üyesi	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	100	0,0001
Dursun Ali Alp	Üye	TOBB Üniversitesi, Söğütözü Caddesi No: 43 Söğütözü Ankara	Y.K.Üyesi (Bağımsız)	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	100	0,0001
Şerif Eren	Üye	İstiklal Caddesi Odakule İş Merkezi No: 142 Kat: 17 Beyoğlu İstanbul	Y.K.Üyesi (Bağımsız)	25.05.2011 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle seçilmiştir.	100	0,0001

6.3. Yönetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

6.4 Yönetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Özak GYO'daki Görevi	Son 5 yılda Yönetim ve/veya Denetim Kurullarında Buldukları veya Ortağı Oldukları Şirketler	Durumu	İlgili Şirketteki Sermaye Payı
AHMET AKBALIK	Y.K.BAŞKANI	Özak Global Holding AŞ.	Y.K.Başkanı	0,5500
		Özak Tekstil Konf.San.Tic.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,6167
		Aktay Turizm Yat.ve İŞl.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,0568
		Aktay Otel İŞl.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,0258
		Özak Enerji San.Tic.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,7200
		Kübrateks Teks.San.Dış Tic.Ltd.Şti.	Müdür	0,5000
		Akba Teks.San.Tic.Ltd.Şti.	Müdür	0,5556
		G79 Teks.San.Tic.Ltd.Şti.	Müdür	0,5000
		AKB Teks.San.ve Dış Tic.Koll.Şti.	Müdür	0,5000
		İnt-Er Yapı İnş.Tur.San.Tic.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,6533
		Aktur Gayrimenkul Hizm.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,5000
		Akyön Tesis Yön.Hizm.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,5500
		Akyön Özel Güv.ve Kor.Hiz. AŞ.	Y.K.Başkanı	0,5500
		Kamer İnşaat San.Tic.Ltd.Şti.	Müdür	0,2975
		Cemre İnşaat San.Tic.AŞ.	Eski Y.K.Bşk. Vekili	---
		Yeditepe Emlak Yat.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,2955
		Belen Gayrimenkul Yat.AŞ.	Eski Y.K.Başkanı	---
		Elif Emlak Yat. San.Tic.AŞ.	Y.K.Başkanı	0,5500
		Belen Dış Ticaret AŞ.	Y.K.Başkanı	0,5500
ÜRİ AKBALIK	Y.K.BŞK. VEKİLİ	Özak Global Holding AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,4100
		Özak Tekstil Konf.San.Tic.AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,3417
		Aktay Turizm Yat.ve İŞl.AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,0194
		Aktay Otel İŞl.AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,0088
		Özak Enerji San.Tic.AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,2650
		Kübrateks Teks.San.Dış Tic.Ltd.Şti.	Müdür	0,3000
		Akba Teks.San.Tic.Ltd.Şti.	Müdür	0,4444
		AKB Teks.San.ve Dış Tic.Koll.Şti.	Müdür	0,5000
		İnt-Er Yapı İnş.Tur.San.Tic.AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,3267
		Aktur Gayrimenkul Hizm.AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,4000
		Akyön Tesis Yön.Hizm.AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,4100
		Akyön Özel Güv.ve Kor.Hiz. AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,4100
		Kamer İnşaat San.Tic.Ltd.Şti.	Müdür	0,2025
		Cemre İnşaat San.Tic.AŞ.	Eski Y.K.Üyesi	---
		Yeditepe Emlak Yat.AŞ.	Y.K.Üyesi	0,2025
		Belen Gayrimenkul Yat.AŞ.	Eski Y.K.Bşk. Vekili	---
		Elif Emlak Yat. San.Tic.AŞ.	Y.K.Bşk. Vekili	0,4100

		Belen Dış Ticaret AŞ.	Y.K.Bşk.Vekili	0,4100
OKAY AYRAN	Y.K.ÜYESİ	Özak Global Holding AŞ.	Denetçi	
		Özak Tekstil Konf.San.Tic.AŞ.	Denetçi	
		Aktay Turizm Yat.ve İşl.AŞ.	Denetçi	
		Aktay Otel İşl.AŞ.	Y.K.Üyesi	0,0001
		Özak Enerji San.Tic.AŞ.	Denetçi	
		Kübrateks Teks.San.Dış Tic.Ltd.Şti.	Denetçi	
		Akba Teks.San.Tic.Ltd.Şti.	Denetçi	
		G79 Teks.San.Tic.Ltd.Şti.	Denetçi	
		AKB Teks.San.ve Dış Tic.Koll.Şti.	Denetçi	
		İnt-Er Yapı İnş.Tur.San.Tic.AŞ.	Y.K.Üyesi	0,0001
		Atur Gayrimenkul Hizm.AŞ.	Denetçi	
		Akyön Tesis Yön.Hizm.AŞ.	Y.K.Üyesi	0,0020
		Akyön Özel Güv.ve Kor.Hiz. AŞ.	Y.K.Üyesi	0,0020
		Kamer İnşaat San.Tic.Ltd.Şti.	Denetçi	
		Cemre İnşaat San.Tic.AŞ.	Denetçi	
		Yeditepe Emlak Yat.AŞ.	Denetçi	
		Belen Gayrimenkul Yat.AŞ.	Denetçi	
		Elif Emlak Yat. San.Tic.AŞ.	Denetçi	
		Belen Dış Ticaret AŞ.	Denetçi	
		Akyön Özel Güv.ve Kor.Hiz. Ltd.Şti.	Müdür	0,5000
Belen Moda Tasarım Ltd.Şti.	Müdür	0,5000		
TAMER EYERCİ	Y.K.ÜYESİ	Belen Moda Tasarım Ltd.Şti.	Müdür	0,5000
ŞERİF EREN	Y.K.ÜYESİ	Yasemin Turizm ve Ticaret AŞ.	Eski Y.K.Üyesi	---
		Datateknik Bilg.Sist.Tic.San.AŞ.	Eski Y.K.Üyesi	---
		Olay Basın Yayıncılık A.Ş.	Eski Y.K. Üyesi	---
		Yasemin Turizm ve Ticaret AŞ.	Eski Y.K.Üyesi	---
		BİS Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	Eski Y.K.Üyesi	---
DURSUN ALİ ALP	Y.K.ÜYESİ	Nurul GYO AŞ.	Y.K.Üyesi	0,0001
		Emlak Konut Gayr. Yat.Ort.AŞ.	Eski Y.K.Üyesi	---
		Torunlar GYO AŞ.	Y.K.Üyesi	0,0001
		Nurul Yatırım Bankası AŞ.	Y.K.Üyesi	0,0001

6.5 Ortaklığın denetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

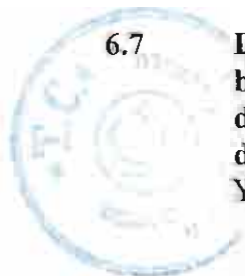
ADI SOYADI	İŞ ADRESİ	SON 5 YILDA ORTAKLIKTA ÜSTLENDİĞİ GÖREVLER	SEÇİLME TARİHİ / GÖREV SÜRESİ
Erdinç Tercan	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Denetçi	25.05.2011 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir

6.6 Denetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

6.7 Denetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yoktur.



[Handwritten signature]
104

[Handwritten signature]
MİLLÎ HAZİNAR

6.8 Yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgi:

ADI SOYADI	GÖREVİ	İŞ ADRESİ	SON 5 YILDA ORTAKLIKTA ÜSTLENDİĞİ GÖREVLER	SERMAYE PAYI	
				TL	%
A.Sadun Coşkuntürk	Genel Müdür	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Genel Müdür	-	-
Özgür Çoban	Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü	-	-
Pınar Beyzatlar Güvener	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-
Mehmet Fatih Keresteci	İş Geliştirme Müdürü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	İş Geliştirme Müdürü	-	-
Nadi Mazmanoğlu	Değerleme Müdürü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Değerleme Müdürü	-	-
Recep Anar	Mali İşler Müdürü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Mali İşler Müdürü	-	-
Vadi Karatopraklı	Turizm Grubu Genel Koordinatörü	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Genel Koordinatör	-	-
Mehmet Aydın	Aktay Otel İşl.AŞ.Genel Müdür	İskele Mevkii Belek, Serik, Antalya	Genel Müdür	-	-
Çenk Baydan	Aktay Otel İşl. AŞ. Gn.Md.Yrd.	İskele Mevkii Belek, Serik, Antalya	Gn.Md.Yrd.	-	-
Kaan Ergül	Aktay Otel İşl.AŞ.Satış Paz.Dir.	İskele Mevkii Belek, Serik, Antalya	Satış Paz.Dir.	-	-
Ahmet Öztürk	Aktay Otel İşl.AŞ.Mali İşler ve Finans Müd.	İskele Mevkii Belek, Serik, Antalya	Mali İşler ve Finans Md.	-	-
Selami Gündoğan	Aktay Turizm Yat.AŞ. Mali İşler ve Denetim Müd.	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	Mali İşler ve Denetim Md.	-	-

6.9. Yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Özak GYO'daki Görevi	Son 5 yılda Yönetim ve/veya Denetim Kurullarında Buldukları veya Ortağı Oldukları Şirketler	Durumu	İlgili Şirketteki Sermaye Payı
Özgür Çoban	Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü	Kar Yapı Endüstri İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Ortaklık devam ediyor	%96,66
	Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü	Lider Danışmanlık Araştırma ve Eğitim Ticaret Ltd. Şti.	Ortaklık devam ediyor	%2

6.10 Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:
Yoktur.

6.11 Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu;

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	Lise	Sanayici	---

1971 İstanbul doğumlu olan Ahmet Akbalık, 1991 yılında babasından devralarak girdiği ticaret hayatında önce tekstil, daha sonra inşaat, gayrimenkul ve turizm sektörlerinde yaptığı girişimlerle Türkiye'nin önde gelen firmalarının doğmasını sağlamıştır. Halen Özak Global Holding ve grup şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Bu sektörlerde sağladığı bilgi birikimleri ile Türkiye İhracatçılar Meclisi Başkan Vekili, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği Başkan Vekili, BETUYAB Yönetim Kurulu Üyesi, DEİK Yönetim Kurulu Üyesi, Türkiye Giyim Sanayicileri Derneği Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Lise	Sanyici	-

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık'ta ticaret hayatına aile şirketi Özak Tekstil'de başlamıştır. Halen Özak Global Holding ve diğer grup şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğinin yanı sıra grubun Tekstil Grubu Başkanlığını da yürütmektedir. Özellikle tekstil ve hazır giyim sektöründe son yıllarda grubun yakaladığı başarıda önemli pay sahibidir.



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
106

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Dursun Ali Alp	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Üniversite	Öğretim Görevlisi	-

Yön
etim Kurulunun bağımsız üyelerinden olan Dursun Ali Alp, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, İşletme Bölümünde Finans Profesörü olarak görev yapmaktadır. Özellikle Gayrimenkul Finansmanı konularında araştırma ve yayınları bulunan Ali Alp, bu konulardaki bilgi birikimi ile Yönetim Kuruluna yön vermektedir. Son dönemlerde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu Üyesi, TRT Yönetim Kurulu Üyesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü (WTO) İcra Kurulu Üyesi, Başbakanlık Tanıtma Fonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Temsilcisi, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Başbakanlık Konut Müsteşarlığı Finansmandan Sorumlu Müsteşar Yardımcısı, Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Sermaye Piyasası Kurulu Uzmanı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı Uzman Yardımcısı olarak görevlerde bulunmuştur.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Şerif Eren	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Üniversite	Yönetici	-

1957 yılında Adıyamanda doğan Şerif Eren, Marmara Üniversitesi İİBF mezunudur. 2006 yılına kadar DATATEKNİK BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ TİC.ve SAN A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmış, 2006-2008 yılları arasında TMSF Yönetimindeki Nilüfer Turizm ve grup şirketleri, Olay Medya, Bis Enerji, The Plaza ve Nergis İnşaat firmalarının Genel Koordinatörü ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmıştır.2009 yılından itibaren TMSF Yönetimindeki Zeytinoğlu Yatırım Holding'te Grup Şirketleri Genel Koordinatörü olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Okay Ayrar	Yönetim Kurulu Üyesi	Üniversite	Yönetici	-

1969 yılında Sinop'ta doğan Okay Ayrar, Marmara Üniversitesi İİBF mezunudur. Serbest Muhasebeci Mali Müşavir olan ve 2000 yılından bu yana Özak Grup bünyesinde Muhasebe Müdürü, Mali İşler Müdürü, Mali İşler Direktörü görevlerinde bulunan Okay Ayrar halen Mali ve İdari İşler Grup Başkanı olarak görev yapmaktadır.



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ
Mali İşler Direktörü

ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Tamer Eyerci	Yönetim Kurulu Üyesi	Üniversite	Yönetici	-

1972 yılında Kahramanmaraş'ta doğan Tamer Eyerci, Uludağ Üniversitesi Tekstil Mühendisliği mezunudur. 2003 yılından bu yana grup firmalarından Özak Tekstil'de çeşitli görevlerde çalışan Tamer Eyerci, son olarak 2006 yılından itibaren Özak Tekstil Genel Müdürlük görevini sürdürmektedir.

Denetim Kurulu;

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Erdinç Tercan	Denetim Kurulu Üyesi	Üniversite	Yönetici	-

1977 yılında Kastamonu'da doğan Erdinç Tercan, Anadolu Üniversitesi İİBF mezunudur. 2006 yılında Koç Üniversitesi Yönetici Geliştirme Programını tamamlamıştır. 1998-2003 yıllarında Mesa Yeminli Mali Müşavirlik firmasında denetçi olarak çalışan Erdinç Tercan 2004 yılından bu yana Özak Grubunda çeşitli görevlerde çalışmaktadır. Son olarak Özak Global Holding Teşvik Uygulama departmanı yöneticisi olarak görev yapmaktadır.

Yönetimde Söz Sahibi Personel;

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
A.Sadun Coşkuntürk	Genel Müdür	Üniversite	Mimar	

1961 yılında Karabük'te doğan Sadun Coşkuntürk, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümünden 1982 yılında mezun olmuştur. 1989 yılında California-National University'de yüksek lisansını tamamlamıştır. 1993-1998 yıllarında Lafarge Türkiye ve Lafarge Fransa'da çeşitli görevlerde bulunduktan sonra 1998-2003 yıllarında Chevron Texaco Global firmasında çalışmıştır. 2003-2007 yıllarında Çalık Holding bünyesinde Projeler Direktörü, 2007-2010 yıllarında Soyak-Tahincioğlu firmasında Genel Müdür olarak görev yapmıştır. 2010 yılı Ekim ayından itibaren katıldığı Özak GYO'nda Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. Ulusal ve uluslararası düzeyde yönetici olarak çalıştığı firmalarda mimarlık tecrübesi yanında pazarlama, finans, yönetim konularında da uzmanlaşmıştır.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Özgür Çoban	İmar ve Mevzuat Direktörü	Üniversite	İnşaat Mühendisi	---

1970 yılında Artvin’de doğan Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği bölümü mezunudur. Şirketimizden önce Zeybek inşaat, Muscan inşaat ve Roza inşaat firmalarında proje müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. 2007 yılından bu yana grubumuzda görev yapmaktadır. 2007 yılında İnter Yapı AŞ. bünyesinde Antalya Otel Şantiyesinde proje müdürü, 2008 yılında Güneşli İş Merkezi Şantiyesinde proje müdürü olarak görev yaptıktan sonra 2011 yılından itibaren Özak GYO bünyesinde İmar ve Mevzuat Direktörü olarak çalışmaya başlamıştır.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Pınar Beyzatlar Güvener	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Üniversite	Yatırımcı İlişkileri	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı

1972 yılında İstanbul’da doğan Pınar Beyzatlar Güvener, Ortadoğu Teknik Üniversitesi, İİBF mezunudur. 1994-2008 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’de çeşitli kademelerde görev yapan Güvener, 2008-2010 yıllarında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nde Yatırımcı İlişkileri Müdürü, 2010-2011 yıllarında Dumankaya İnşaat ve Sanayi Ticaret A.Ş.’nde GYO ve Halka Arz Bölüm Sorumlusu olarak çalıştıktan sonra 2011 yılı kasım ayında Özak GYO’nda Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak göreve başlamıştır.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Mehmet Fatih Keresteci	İş Geliştirme Müdürü	Yüksek Lisans	Mimar	-

1977 yılında İstanbul’da doğan Mehmet Fatih Keresteci İTÜ Mimarlık Bölümü mezunudur. Daha önce Eston Yapı’da İş Geliştirme sorumlusu olarak görev yapan Keresteci Ocak 2011’den itibaren Özak GYO’nda İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Nadi Mazmanoğlu	Değerleme Müdürü	Üniversite	Harita Mühendisi	-

1982 yılında Hatay'da doğan Nadi Mazmanoğlu YTÜ Harita Mühendisliği Bölümü mezunudur. Daha önce İstanbul Değerleme Danışmanlık A.Ş. ve EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'de değerlendirme uzmanı olarak görev yapan Mazmanoğlu Ocak 2011'den itibaren Özak GYO'nda Arazi Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Recep Anar	Mali İşler Müdürü	Üniversite	Muhasebe	-

1972 yılında Ordu'da doğan Recep ANAR, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 2005 yılında SMMM Ruhsatını almıştır. Otomotiv yan sanayi firmasında muhasebe şefliği ve muhasebe müdürlüğü yaptıktan sonra, bilahare SMMM bürosunda muhasebe uzmanı olarak çalışmıştır. Bu dönemde üretim ve inşaat firması olmak üzere çeşitli sektörlerdeki firmalara mali danışmanlık hizmeti vermiştir. 2006-2008 yıllarında havalimanı inşaatı yapan bir firmada mali işler müdürü olarak görev yapmıştır. İnşaat ve gayrimenkul muhasebesi konusunda uzmanlaşmış olup, 2008 yılından itibaren Özak Grubu'na katılmıştır

AKTAY TURİZM YÖNETİCİ ÖZGEÇMİŞLERİ

YUSUF VADİ KARATOPRAKLI, GENEL KOORDİNATÖR,

1969 yılında İstanbul'da doğan Yusuf Vadi Karatopraklı Bakırköy Lisesi mezunudur. Daha önce Silkar Holding Turizm Grubu, Alarko Turizm Grubu ve MNG Holding Turizm Grubunda çalışan Karatopraklı Aralık 2007 tarihinden bu yana Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'de genel koordinatör olarak görev yapmaktadır.

MEHMET AYDIN, GENEL MÜDÜR,

1967 yılında Taflancık'ta doğan Mehmet Aydın Balıkesir Üniversitesi Turizm ve Otelcilik Bölümü mezunudur. Daha önce Amara Beach Resort Side'de görev yapan Aydın Ekim 2011 tarihinden bu yana Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de genel müdür olarak görev yapmaktadır.

KAĞAN ERGÜL, SATIŞ VE PAZARLAMA DİREKTÖRÜ,

1966 yılında İstanbul'da doğan Kağan Ergül Eastbourne College Turizm ve Otelcilik Bölümü mezunudur. Daha önce IC Hotels Airport, STPNE Group Hotels ve Clup Woyage'da görev yapan Ergül Mayıs 2011 tarihinden bu yana Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de satış ve pazarlama direktörü olarak görev yapmaktadır.

CENK BAYDAN, GENEL MÜDÜR YARDIMCISI,

1976 yılında İzmir'de doğan Cenk Baydan Boğaziçi Üniversitesi mezunudur. Daha önce WOW World Palace ve WOW Topkapı Palace'ta görev yapan Baydan Ocak 2008 tarihinden bu yana Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

AHMET ÖZTÜRK, MALİ İŞLER VE FİNANS MÜDÜRÜ

1970 yılında Kırşehir'de doğan Ahmet ÖZTÜRK Kırşehir Lisesi mezunudur. Daha önce Drita Otel Alanya, Club N Yapı Kredi İşletmesi ve Wish Grand Kemer'de görev yapan Öztürk Kasım 2006 tarihinden bu yana Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de mali işler ve finans müdürü olarak görev yapmaktadır.

SELAMİ GÜNDOĞAN, MALİ İŞLER VE DENETİM MÜDÜRÜ

1977 yılında İstanbul'da doğan Selami Gündoğan İstanbul Üniversitesi SBF İktisat Bölümü mezunudur. Daha önce Bodanya Tekstil San. Dış Tic. Ltd. Şti., İncirli Sağlık ve Sosyal Tesisler A.Ş. ve AKÖZ Şirketler Grubu'nda görev yapan Gündoğan Ekim 2011 tarihinden bu yana Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de denetim müdürü olarak görev yapmaktadır.

6.12 Ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ortaklığın kurucularına ilişkin bilgi:

Ortaklık 01.02.2008 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret AŞ. unvanı ile kurulmuş, 03.06.2009 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.

Şirketin kurucu ortakları aşağıdaki gibidir.

Adı-Soyadı		Görevi	Hisse Tutarı-TL
Ahmet Akbalık	Kurucu Ortak	Y.K.Başkanı	1.250.000
Ürfi Akbalık	Kurucu Ortak	Y.K.Bşk.Vekili	600.000
Cemal Akbalık	Kurucu Ortak	Y.K.Üyesi	50.000
Filiz Akbalık	Kurucu Ortak	---	50.000
Elif Akbalık	Kurucu Ortak	---	50.000

6.13 Ortaklığın mevcut yönetim, denetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık'ın ağabeyi, Cemal Akbalık'ın oğlu, Filiz Akbalık'ın merhum eşinin ağabeyi, Elif Akbalık'ın amcasıdır.

Ürfi Akbalık, Ahmet Akbalık'ın kardeşi, Cemal Akbalık'ın oğlu, Filiz Akbalık'ın merhum eşinin kardeşi, Elif Akbalık'ın amcasıdır.

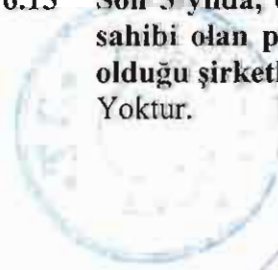
Cemal Akbalık, Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'ın babası, Filiz Akbalık'ın merhum eşinin babası, Elif Akbalık'ın dedesidir.

Filiz Akbalık, Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'ın merhum kardeşlerinin eşi, Cemal Akbalık'ın gelini, Elif Akbalık'ın annesidir.

Elif Akbalık, Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'ın merhum kardeşlerinin kızı, Cemal Akbalık'ın torunu, Elif Akbalık'ın kızıdır.

6.14 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personel hakkında yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi: Yoktur.

6.15 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyesi veya yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
111

AKÖZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- 6.16 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

	Mahkeme, Dava Konusu	Tutar	Para Birimi	Davanın Konusu ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Bakırköy 5 Asliye Ticaret Mahkemesi 2011/118 E.		Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 14.12.2010 tarihli yönetim kurulu kararının hükümsüzlüğünün tespiti ile ÖZAK GYO lehine pay defterinde gerçekleştirilmiş usulsüz kaydın düzeltilerek 202.000 adet payın davacı şirket (Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş.) adına kaydı talep edilmektedir. Dava dosyası bilirkişi incelemesinde olup bilirkişi heyeti tarafından hazırlanan 27.10.2011 tarihli rapor dosyaya sunulmuştur. Bir sonraki duruşma tarihi 16.02.2012'dir. 202.000 adet hisse üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır. Ahmet Akbalık ile Ürfi Akbalık tarafından yapılan devirlere onay veren yönetim kurulu kararında davacı şirket temsilcisinin kabul oyu kullanması ve kararla şirkete yeni ortak alınmaması, kararın şirketin oy ve pay dağılımında sonuca etkili bir değişiklik meydana getirmemesi gibi nedenlerle kararın geçersiz olmadığı davalı tarafından iddia edilmektedir. Yönetim kurulu kararının geçersizliğine karar verilse dahi, prosedürün tamamlanarak yeniden aynı sonucun alınmasının mümkün ve muhtemel olabileceği görülmektedir.

- 6.17 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklıktaki yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:
Yoktur.

- 6.18 - Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ortaklığa karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:
- Bu kişilerin yönetim veya denetim kurullarında veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi: Yoktur.
- Bu kişilere belirli bir süre ortaklığın sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:
Yoktur.



6.19 Ortaklığın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket yönetim kurulunun 10/01/2012 tarih ve 2012/02 sayılı numaralı yönetim kurulu kararları ile denetimden sorumlu komite üyeleri belirlenmiştir.

ADI - SOYADI	UNVANI
Şerif Eren	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dursun Ali Alp	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre, payları borsada işlem gören ortaklıkların, yönetim kurulları tarafından kendi üyeleri arasından seçilen ve en az iki üyeden oluşan denetim komitesi oluşturmaları zorunludur.

Denetim Komitesi Görevleri; Yönetim Kurulu adına iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek, bağımsız denetim kuruluşlarının yönetim kurulu tarafından seçilmesinde gerekli ön değerlendirmeleri yapmak, yönetim kurulu tarafından seçilen bağımsız denetim kuruluşlarının faaliyetlerini düzenli olarak izlemektir.

6.20 Seri:IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticisi hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu’nun 11/11/2011 tarih ve 2011/28 sayılı yönetim kurulu kararı ile Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi kurulmuş ve birim yöneticisi olarak Pınar Beyzatlar Güvener atanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi /Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası faaliyet Lisansı Türü
Pınar Beyzatlar Güvener	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Üniversite	Yatırımcı İlişkileri	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	Elektronik Posta
Pınar Beyzatlar Güvener	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	212 486 36 50	212 486 02 51	pinar.guvenler@ozakgva.com

6.21 Seri:IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca ortaklığın sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:



ŞİRKET YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BİRİMİ
Pınar Beyzatlar Güvener

ŞİRKET YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BİRİMİ
Pınar Beyzatlar Güvener

Adı Soyadı	Görevi /Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası faaliyet Lisansı Türü
Pınar Beyzatlar Güvener	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Üniversite	Yatırımcı İlişkileri	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı,, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	Elektronik Posta
Pınar Beyzatlar Güvener	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	212 486 36 50	212 486 02 51	pinar.guvener@ozakgyo.com

6.22 Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline;

- Ortaklık ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmet için ödenen ve sağlanan şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler de dahil olmak üzere her türlü ücret ve faydaların tutarı ve türü:

Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline; 30.09.2011 tarihi itibarıyla ödenen ücret ve diğer kısa vadeli faydaların toplamı 595.738 TL'dir.

- Emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri faydaları ödeyebilmek için ortaklık veya bağlı ortaklıklarının ödediği veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

Şirket yönetim ve denetim kurulu üyeleri için kıdem tazminatı karşılığı ayırmamaktadır. 30.09.2011 tarihi itibarıyla yönetimde söz sahibi personel sayısı 14 kişi olup, 2.018 TL karşılık ayrılmıştır.

6.23 Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ortaklık ve bağlı ortaklıklar tarafından, yönetim ve denetim kurulu üyelerine ve yönetici personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

Yönetim kurulu üyelerinin ortaklıkla iş ilişkilerinin sona ermesi halinde kendilerine sağlanacak bir fayda veya ödenmesi gereken bir tutar bulunmamaktadır. Ortaklığın yönetici personelinin iş akdinin ortaklık tarafından feshedilmesi durumunda 4857 sayılı iş kanunu çerçevesinde kıdem ve ihbar tazminatı, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü doğabilecektir.

6.24 Ortaklığın kurumsal yönetim ilkelerine uygun hareket edip etmediğine dair açıklama, kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu ve kurumsal yönetim ilkelerine uyulmuyorsa bunun nedenine ilişkin gerekçeli açıklama:

Ortaklık kurumsal yönetim ilkelerine yaklaşımı temel olarak tüm ortaklarına eşit davranmaktadır. Ortaklık ile ilgili tüm önemli bilgiler, ortaklarına aynı zamanda doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir olarak KAP ve Ortaklığın web sitesinden kamuya duyuracaktır. Ortaklığın esas sözleşmesinde yapılan değişikliklerle, kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları başlamıştır. 6 kişilik yönetim kurulunda iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi atanmıştır.

Ortaklık Kurumsal Yönetim İlkelerinin diğer tüm maddelerine uymak konusunda azami gayreti göstermeyi hedeflemektedir. Halka açılma sonrası dönemde SPK mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu ile Ortaklığın Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumu belirli periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Şirket yönetim kurulunun 10/01/2012 tarih ve 2012/02 yönetim kurulu kararları ile Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine bağımsız yönetim kurulu üyeleri Şerif Eren ve Dursun Ali Alp atanmıştır.



~~ŞİRKET YÖNETİM KURULU
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YÖNETİM KURULU ÜYELİĞİNE
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİ
ŞERİF EREN VE DURSUN ALI ALP
ATANMIŞTIR.~~

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

7.1 Ortaklığın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ortaklıkla olan ilişkileri ve ortaklığın grup içindeki yeri:

Özak Grubu, 1985 yılında tekstil sektöründeki faaliyetleri ile ticaret hayatına girmiş, şu anda tekstil, turizm, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyet gösteren, bu sektörlerde yıllık ortalama 160.000.000 USD ciro gerçekleştiren, 2.500 personel istihdam eden, Türkiye ekonomisinin önde gelen kuruluşlarından birisidir.

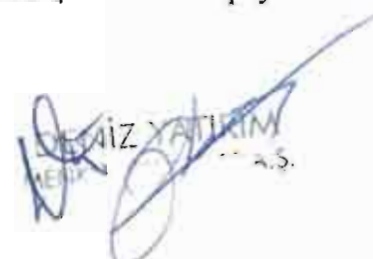
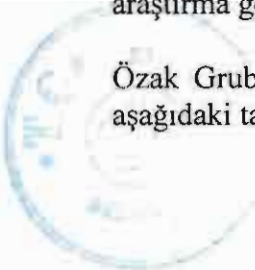
Grubun tekstil faaliyetleri 1985 yılında başlamış olup, 1992 yılından bu yana ihracat gerçekleştirmektedir. Sektöründe her zaman en iyi olmayı hedefleyen Özak Tekstil, Avrupanın ve dünyanın önde gelen markalarına üretim yapmaktadır. Bünyesinde barındırdığı 120 kişilik tasarım ve modelhane ekibi ile bu markalara tasarım servisi de sunan şirket yıllık yaklaşık 110.000.000 USD ihracat hacmi ile Türkiye tekstil ihracatçısı firmaları içinde ilk 10 sırada yer almaktadır. İstanbul İkitelli, İstanbul Çatalca ve Malatya'da bulunan yaklaşık 35.000 m2 kapalı alana sahip üretim tesislerinde 1.700 personel istihdam etmektedir.

Grubun turizm faaliyetleri 2003 yılında Turizm Bakanlığından alınan, Antalya Belek'te bulunan 90.000 m2 arazi üzerine inşa edilip işletilmeye başlanan beş yıldızlı otel ile başlamıştır. 2007 yaz sezonunda faaliyete başlayan otel, Antalya Belek Turizm Bölgesi içerisinde, yıllık 40.000.000 USD ciroya ulaşan ve yaz sezonunda 800 personel istihdam eden bir oteldir. Ela Quality Resort Hotel markası ile faaliyet gösteren otel bölgenin ve Türkiye'nin en iyi otelleri arasında gösterilmektedir. Otel, kış aylarında da açık olup, kongre, golf, spor turizmi faaliyetlerine yönelik hizmet vermektedir. Otel ağırlıklı olarak BDT ülkeleri, Almanya, İngiltere, Belçika, Hollanda pazarlarına yönelik faaliyet vermektedir.

Grubun inşaat faaliyetleri 1998 yılında İstanbul, Bağcılar, Mahmutbey'de fabrika inşaatı ile başlamıştır. 1999 yılında tamamlanan 12.500 m2 büyüklüğündeki ilk inşaat tekstil firması çatısı altında yapılmıştır. 2000 yılında kurulan grubun tekstil firması İnter Yapı, 2003 yılında İstanbul Bakırköy'de bir konut projesini tamamlamış, 2005-2007 döneminde yaklaşık 100.000 m2 inşaat alanına sahip Ela Quality Resort Otel inşaatını, 2010 yılında Güneşli İş Merkezi İnşaatını ve 2011 yılında İkitelli İş Merkezi inşaatını tamamlamıştır. Tamamlanan inşaatların toplam imalat alanı yaklaşık 225.000 m2'dir. Bu alanda oldukça büyük deneyim kazanmış olan Özak grubu bundan sonra da kendi inşaatları haricinde inşaat taahhüt işlerinde de var olmayı hedeflemektedir.

Grubun gayrimenkul sektörüne olan ilgisi de oldukça eskidir. Grup hissedarları, diğer faaliyetlerden elde ettikleri birikimlerin büyük bir kısmını gayrimenkul olarak değerlendirme yoluna gitmişlerdir. 2008 yılında kurulan Özak Yapı ile gayrimenkul sektörünün önemli oyuncularına arasına girmeyi hedeflemiş olan grup, bu tarihe kadar yapmış olduğu gayrimenkul birikimlerini bu şirket çatısı altında toplamaya başlamıştır. Şirketin 2009 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmesi ile Özak Grubu, profesyonel ve tecrübeli kadroları ile sektörde önemli piyasa oyuncusu konumuna gelmiştir. Özak GYO bir yandan portföyünde bulunan gayrimenkullerin kiralama ve yönetim işlerini yürütmekte, diğer yandan da yeni gayrimenkul projeleri üretmek için sürekli bir araştırma geliştirme faaliyeti yürütmektedir.

Özak Grubu şirketlerinin listesi ve Akbalık Ailesi ile Özak Grubu'nun bu şirketlerdeki payları aşağıdaki tabloda verilmektedir.



Şirket Ünvanı	Şirket Sermayesi-TL	Özak Grubunun Payı-%
Özak Global Holding AŞ.	100.000,00	100
Özak Tekstil Konf.San.Tic.AŞ.	24.000.000,00	100
Aktay Turizm Yat.ve İşl.AŞ.	75.000.000,00	68
Aktay Otel İşl.AŞ.	9.000.000,00	100
Özak Enerji San.Tic.AŞ.	50.000,00	100
Kübrateks Tekst.San.Dış Tic.Ltd.Şti.	500.000,00	100
Akba Tekst.San.Tic.Ltd.Şti.	450.000,00	100
G79 Tekst.San.Tic.Ltd.Şti.	150.000,00	50
AKB Tekst.San.ve Dış Tic.Koll.Şti.	60.000,00	100
İnt-Er Yapı İnş.Tur.San.Tic.AŞ.	750.000,00	100
Atur Gayrimenkul Hizm.AŞ.	100.000,00	100
Akyön Tesis Yön.Hizm.AŞ.	50.000,00	100
Akyön Özel Güv.ve Kor.Hiz. AŞ.	50.000,00	100
Kamer İnşaat San.Tic.Ltd.Şti.	12.000.000,00	50
Yeditepe Emlak Yat.AŞ.	50.000,00	50
Elif Emlak Yat. San.Tic.AŞ.	50.000,00	100
Belen Dış Ticaret AŞ.	50.000,00	100

7.2 Ünvanı, merkezi, iştirak ve oy hakkı oran ve tutarları gibi bilgiler dahil olmak üzere ortaklığın doğrudan ya da dolaylı tüm bağlı ortaklıklarının dökümü:

Ünvanı : Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ.

Merkez Adresi : İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Kat:3/2 Başakşehir İstanbul

Sermayesi : 75.000.000 TL

Ortaklık Yapısı:

Ortak Adı-Ünvanı	Hisse Tutarı-TL	Hisse Oranı-%	Oy Hakkı-%
Özak GYO AŞ.	42.750.000,00	57,00	57,00
İnter Yapı AŞ.	2.530.000,00	3,37	3,37
Ahmet Akbalık	4.262.500,00	5,68	5,68
Ürfi Akbalık	1.457.500,00	1,94	1,94
Aytur Turizm AŞ.	24.000.000,00	32,00	32,00

Ünvanı : Aktay Otel İşletmeleri AŞ.

Merkez Adresi : İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Kat:3/1 Başakşehir İstanbul

Sermayesi : 9.000.000 TL

Ortaklık Yapısı :

Ortak Adı-Ünvanı	Hisse Tutarı-TL	Hisse Oranı-%	Oy Hakkı-%
Özak GYO AŞ.	8.550.000,00	95,00	95,00
İnter Yapı AŞ.	138.000,00	1,53	1,53
Ahmet Akbalık	232.000,00	2,58	2,58
Ürfi Akbalık	79.000,00	0,88	0,88
Okay Ayran	1.000,00	0,01	0,01

7.3 Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ortaklığın finansal yatırımları hakkında bilgi:

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Satılmaya hazır finansal varlıklar	4.224	4.224	4.224	4.224

Yukarıda görülen 4.224 TL tutarındaki kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıklıkların güvenilir bir biçimde ölçülememesi nedeniyle gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları; maliyet değerleri üzerinden, varsa, değer düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilmektedir. Söz konusu tutar, Belek Turizm Yatırımcıları Ortak Girişimi için ödenen tutardan oluşmaktadır.



ORTAK GİRİŞİMİ
BELEK TURİZM YATIRIMCILARI A.Ş.
MUTFAK YOLU
BELEK / ANTALYA
T.C. MÜHÜRÜ
15.01.2011

BELEK TURİZM YATIRIMCILARI A.Ş.
MUTFAK YOLU
BELEK / ANTALYA
T.C. MÜHÜRÜ
15.01.2011

8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

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

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle turizm/otelcilik faaliyetlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2011							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	149.060	-	-	-	-	19.378.196	-	-
Ürfi Akbalık	18.749	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Teks.Konf.San ve Tic.A.Ş	23.600	-	-	-	-	171.742	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	941.569	-	-	-	-	6.040.094	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş. (**)	1.417.943	-	-	-	-	20.040	-	-
G79 Teks.San ve Tic.Ltd.Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.ve Dış Tic.Ltd.Şti	-	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	144.722	-	-
	2.560.750	-	-	-	-	25.754.794	-	-

(*) Ticari olmayan kısa vadeli borçlar, şirkete yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin kullanılmak üzere ortaklar tarafından sağlanan kaynaklardan ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin hisselerinin Aralık 2010'da devralınmasına ilişkin borçlarından oluşmaktadır. İlişkili taraflara olan ticari olmayan borçların yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir. Grup, 9 Aralık 2011 tarihinde, ortaklarına olan tüm borçlarını kapatmıştır.

(**) Grup, İkitelli ve Güneşli binaları içindeki yerlerin işletilmesi işini, ilişkili taraflardan Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'ye (yeni ünvanıyla) Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'ye bırakmıştır.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2011							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	-	149.060	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	18.749	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Teks.Konf.San ve Tic.A.Ş	9.055	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	59.847	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş	44.038	-	-	-	6.823.348	-	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	-	-	-
	112.940	167.809	-	-	6.823.348	-	-	-



ÖZAK GAYRİMENKUL
HİZMETLERİ A.Ş.
Mühür
11.09.2011

ÖZAK GAYRİMENKUL
HİZMETLERİ A.Ş.
Mühür
11.09.2011

31 Aralık 2010

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan (*)
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	41.574.070	-	5.926.384
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	7.000.000	-	-
İş Ortaklıkları								
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	3.950.923
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	2.360	-	-	-	-	209.104	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	129	-	-	-	-	8.831.935	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	50.758	-	-	-	-	-	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Kubrateks Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti	4.170	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	368	-	-	-	-	-	-	-
	67.614	-	-	-	-	57.615.109	-	9.877.307

(*) Şirket ortaklarına olan söz konusu uzun vadeli borç, 2011 yılı içerisinde sermaye'ye eklenmek sureti ile kapatılmıştır (Bakınız Not 29).

(**) Ticari olmayan kısa vadeli borçlar, şirkete yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin kullanılmak üzere ortaklar tarafından sağlanan kaynaklardan ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin hisselerinin Aralık 2010'da devralınmasına ilişkin borçlarından oluşmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2010

İlişkili taraflarla olan işlemler	Stok almaları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	
							Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	2.360	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	129	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	50.758	-	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti	-	-	-	-	9.829	-	-	-
Kubrateks Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti	-	-	-	-	4.170	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	368	-	-	-
	-	-	-	-	67.614	-	-	-

31 Aralık 2009

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	-	404.221	-	-	-	8.230	-	18.391.804
Ürfi Akbalık	-	34.433	-	-	-	-	-	-
İş Ortaklıkları								
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	12.761.203
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	876	-	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	156.145	-	-	-	62	-	-	750.000
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti	5.573	-	-	-	-	-	-	-
Kubrateks Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti	3.488	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	539	-	-	-	-	-	-	-
	166.621	438.654	-	-	62	8.230	-	31.903.067

1 Ocak - 31 Aralık 2009

İlişkili taraflarla olan işlemler	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Subst kıymet	
							satışları	Komisyon giderleri
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
G79 Tekstil San ve Tic Ltd Şti	-	-	-	-	5.573	-	-	-
Kubrateks Tekstil San ve Dış Tic Ltd Şti	-	-	-	-	3.488	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	539	-	-	-
	-	-	-	-	9.600	-	-	-

31 Aralık 2008

İlişkili taraflarla olan bakımlar	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	-	161.980	-	-	-	500	-	19.833.894
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
İş Ortaklıkları								
Ayitur Turizm Yat İşl San Tic A Ş	-	-	-	-	-	-	-	13.702.248
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Yapı San Ve Tic A Ş	5.295	-	-	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf San ve Tic A Ş	482.493	-	-	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf San ve Tic Ltd Şti	139.157	-	-	-	-	-	-	750.000
Int-er Yapı İnşaat Turizm San Tic A Ş	3.318	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz A Ş	4.148	-	-	-	-	-	-	-
G79 Tekstil San ve Tic Ltd Şti	1.194	-	-	-	-	-	-	-
Kubrateks Tekstil San ve Dış Tic Ltd Şti	33.183	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	4.149	-	-	-	-	-	-	-
	672.937	161.980	-	-	-	500	-	34.286.142

1 Ocak - 31 Aralık 2008

İlişkili taraflarla olan işlemler	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	satışları	Komisyon giderleri
Özak Yapı San Ve Tic A Ş	-	-	-	-	5.295	-	-	-
Özak Tekstil Konf San ve Tic A Ş	-	-	-	-	482.493	-	-	-
Özak Tekstil Konf San ve Tic Ltd Şti	-	-	-	-	139.157	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San Tic A Ş	-	-	-	-	3.318	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz A Ş	-	-	-	-	4.148	-	-	-
G79 Tekstil San ve Tic Ltd Şti	-	-	-	-	1.194	-	-	-
Kubrateks Tekstil San ve Dış Tic Ltd Şti	-	-	-	-	33.183	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	4.149	-	-	-
	-	-	-	-	672.937	-	-	-



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Muhür ve İmza Alanı

DEYİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

9.1 Yetkili organ kararları:

19/11/2011 tarih ve 2011/34 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Şirket Ana Sözleşmesinin 8. maddesine istinaden, Şirketimizin 141.483.500.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 300.000.000.-TL'lik Kayıtlı Sermaye tavanı içinde olmak üzere, tamamı nakit karşılığı olarak 157.000.000.-TL'ye artırılmasına, artırılan sermayeyi temsil etmek üzere ihraç edilecek her biri 1 TL nominal değerde 15.516.500 adet B Grubu hamiline yazılı payın mevcut ortaklarımızın rüçhan haklarının tamamen kısıtlanarak itibari değerinin üzerinde belirlenecek bir fiyatla halka arz suretiyle satılmasına karar verilmiştir.

9.2 Satışı yapılacak paylar ile ilgili bilgi:

Nakit karşılığı artırılan sermayeyi temsilen ihraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler:

Pay Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz (Var/Yok)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)
B	Hamiline	Yoktur	1	15.516.500	15.516.500
TOPLAM				15.516.500	15.516.500

Ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler:

Satış Yapacak Ortak	Pay Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz (Var/Yok)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Satacağı Pay Sayısı	Satacağı Nominal Değerleri Toplamı (TL)
Ahmet Akbalık	B	Hamiline	Yoktur	1	23.733.500	23.733.500
TOPLAM					23.733.500	23.733.500

9.3. Paylarını satacak olan ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Paylarını Satan Ortak	Adresi	Mevcut Sermayedeki Payı (TL)	Mevcut Sermayedeki Payı (%)
Ahmet Akbalık	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, Başakşehir İstanbul	103.917.733	73,4487

(* İlgili ortağın son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi izahnamenin 6.4 bölümünde yer almaktadır.

9.4 İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur

9.5 Satışı yapılacak payların yatırımcılara sağladığı haklar:

Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan kardan pay alma hakkı (SPK'nın madde 15):

SPKn madde 15 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların esas sözleşmelerinde birinci temettü oranının gösterilmesi zorunludur. Bu oran, Kurul tarafından belirlenecek ve tebliğlerle ilan edilecek miktardan aşağı olamaz. Kurul, ihraççıların türleri ve dağıtılabilir kar tutarları itibarıyla temettü dağıtım zorunluluğunu kaldırabilir veya erteleyebilir. Temettü, hesap dönemi sonu itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Öte yandan SPK 27.01.2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı ile payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karlar için asgari dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar vermiştir.

Bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn madde 15):

SPKn md. 15 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 394, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 12):

TTK madde 394 uyarınca Genel Kurulun esas sermayenin artırılmasına müteallik kararında aksine şart olmadıkça pay sahiplerinden her biri yeni hisse senetlerinden şirket sermayesindeki payı ile mütenasip miktarını alabilir. İdare meclisi pay sahiplerine verilecek senetlerin ihraç bedellerini gazetelerle ilan eder. Bu hususta yapılacak ilanlarda pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kullanabilmeleri için tayin olunacak müddet, 15 günden aşağı olamaz.

Öte yandan SPKn madde 12 uyarınca kayıtlı sermaye sistemini kabul eden ortaklıkların esas sermayesi çıkarılmış sermaye olur ve esas sözleşmede tespit edilen kayıtlı sermaye miktarına kadar yeni hisse senetleri çıkarmak suretiyle Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalımsızın sermaye artırılabilir. Kayıtlı sermayeli ortaklıkların başlangıç sermayesinin SPK tarafından belirlenecek miktardan az olmaması ve unvanlarının kullanıldığı belgelerde çıkarılmış sermaye miktarının gösterilmesi zorunludur. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim kurulunun; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında veya imtiyazlı hisse senedi sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alabilmesi için; esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır.

Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 455):

TTK madde 455 uyarınca her pay sahibi, kanun ve esas mukavele hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılmaya tahsis olunan safi kazanca, payı nispetinde iştirak hakkını haizdir. Şirketin infisahı halinde her pay sahibi infisah eden şirket mallarının kullanılması hakkında esas mukavelede başkaca bir hüküm olmadığı takdirde, tasfiye neticesine payı nispetinde iştirak hakkını haizdir. Esas sözleşmede hisse senetlerinin bazı nevilerine tanınan imtiyaz haklarıyla kuruculara ve sair kimselere tannan hususi menfaatler mahfuzdur.

Genel Kurula ve müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 360):

TTK madde 360 uyarınca pay sahipleri; organların tayini, hesapların tasdik ve kazancın dağıtılması gibi şirket işlerine müteallik haklarını Genel Kurul toplantılarında kullanırlar. Oy hakkını haiz olan pay sahibi, Genel Kurul toplantılarında bu hakkını bizzat kullanabileceği gibi pay sahibi olan ve esas sözleşmede hilafına hüküm bulunmadıkça, pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir.

Genel Kurulda müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 375. madde 369):

TTK madde 375 uyarınca Yönetim Kurulu, pay sahiplerinin toplantıya ve müzakerelere iştirak etmek ve oy haklarını kullanmak yetkileri bulunup bulunmadığını tespiti için gereken tedbirleri alır.

Yönetim Kurulu, aynı zamanda verilen kararlar ve yapılan seçimlerle pay sahiplerinin vaki beyanları geçirilmek üzere bir zabıt tutulmasını sağlar.

Genel Kurul Toplantısına başkanlık edebilecek kimse, esas sözleşmede tayin edilmediği takdirde Genel Kurulca seçilir.

TTK madde 369 uyarınca Genel Kurul toplantısına davete dair olan ilan veya davet mektuplarında gündemin gösterilmesi lazımdır. Gündemde gösterilmeyen hususlar müzakere olunamaz.

Oy hakkı (TTK madde 373, 374):

TTK madde 373 uyarınca her hisse senedi en az bir oy hakkı verir. Bu esasa aykırı olmamak şartıyla hisse senetlerinin maliklerine vereceği oy hakkının sayısı esas sözleşme ile tayin olunur. Bir hisse senedinin birden çok maliki bulunduğu takdirde bunlar ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler.

TTK madde 374 uyarınca pay sahiplerinden hiçbiri, kendisi veya karısı ve kocası yahut usul ve furu ile şirket arasındaki şahsi bir işe veya davaya dair olan müzakerelerde, oy hakkını kullanamaz. Şirket işlerinin görülmesine her hangi bir suretle iştirak etmiş olanlar, Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasına ait kararlarda oy hakkını haiz değildirler. Bu yasağın denetçilere şümulü yoktur.

Bilgi alma hakkı SPKn madde 16 ve TTK madde 362):

SPKn madde 16 uyarınca ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları, konsolide olanlar dahil kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek mali tablo, rapor ve bilgileri tespit olunacak şekil ve esaslara, genel kabul görmüş muhasebe kavram, ilke ve standartlarına uymak suretiyle düzenlemekle yükümlüdürler.

İhraççılar ve sermaye piyasası kurumları düzenleyecekleri mali tablolardan Kurulca belirlenenleri daha önce kurulmuş ve SPKn'nun 22. maddesinin (d) bendi uyarınca kurulan bağımsız denetleme kuruluşlarına, bilgilerin doğruluk ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtma ilkesine uygunluğu bakımından inceleyerek bir rapor almak zorundadırlar.

Kurul, halka arzda, kayıtlı sermaye sistemine geçişte, SPKn kapsamındaki anonim ortaklık ve sermaye piyasası kurumlarının tasfiyesi, devri, birleşmesi ve nevi değiştirmelerinde bağımsız denetim raporu isteyebilir.

Bağımsız denetleme kuruluşları, denetledikleri mali tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludurlar.

Kurulca düzenlenmesi öngörülen mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporu Kurulca belirlenen usul ve esaslar dâhilinde Kurula gönderilir ve kamuya duyurulur.

SPKn madde 16/A uyarınca ise halka açık anonim ortaklıkların sermaye ve yönetiminde kontrolü sağlamak amacıyla pay sahiplerine çağrıda bulunarak, hisse senedi toplama girişiminde bulunulmasında veya genel kurullarda oy hakkını kullanmak için vekâlet istenmesinde veya ortaklığın pay dağılımının önemli ölçüde değişmesi sonucunu veren, hisse senedi el değiştirmelerinde, sermaye artırımlarında, birleşme ve devirlerde, menkul kıymetlerin değerini etkileyebilecek önemli olay ve gelişmelerde, Kurul, küçük pay sahiplerinin korunması ve kamunun aydınlatılmasını sağlamak amacıyla düzenlemeler yapar.

Hisse senetleri borsalar ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören anonim ortaklıkların Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür ve yardımcıları ile sermayenin %10 veya daha fazlasına sahip ortakları, malik oldukları anonim ortaklıklara ait hisse senetleriyle ilgili olarak, Kurulun kamuyu aydınlatma açısından gerekli gördüğü bilgileri, belirlenecek şekil ve esaslar dahilinde Kurula ve ilgili borsalara ve teşkilatlanmış diğer piyasalara bildirmekle yükümlüdürler.

Ayrıca TTK madde 362 uyarınca kar ve zarar hesabı, bilanço, yıllık rapor ve safi kazancın nasıl dağıtılacağı hususundaki teklifler, denetçiler tarafından verilecek raporla birlikte Genel Kurulun adı toplantısından en az on beş gün önce şirketin merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin emrine amade bulundurulur. Bunlardan kar ve zarar hesabı, bilanço ve yıllık rapor, toplantıdan itibaren bir yıl müddetle pay sahiplerinin emrine amade kalır. Her pay sahibi masrafi şirkete ait olmak üzere kar ve zarar hesabıyla bir suretim isteyebilir.

İnceleme ve denetleme hakkı (TTK madde 363):

Ayrıca TTK madde 363 uyarınca pay sahipleri, şüpheli gördükleri noktalara denetçilerin dikkatini çekmeye ve gerekli açıklamayı istemeye yetkilidirler. Şirketin ticari defterleriyle muhaberatının tetkiki yalnız Genel Kurulun açık bir müsaadesi ve Yönetim Kurulu kararıyla mümkündür. İncelenmesine müsaade edilen defter ve vesikalardan öğrenilecek sırlar hariç olmak üzere, hiçbir ortak şirketin iş sırlarını öğrenmeye salahiyyetli değildir. Her ortak, her ne suretle olursa olsun öğrenmiş olduğu, şirkete ait İş sırlarını, sonradan ortaklık hakkını zayi etmiş olsa dahi, daima gizli tutmaya mecburdur. Bu mecburiyeti yerine getirmeyen ortak, meydana gelecek zararlardan şirkete karşı mesul olduğu gibi şirketin şikâyeti üzerine herhangi bir zarara umulmasa dahi, bir yıla kadar hapis veya beş yüz liradan on bin liraya kadar ağır para cezasıyla veya her ikisiyle birlikte cezalandırılır. Pay sahiplerinin malumat alma hakkı esas sözleşme ile veya şirket organlarından birinin kararıyla bertaraf edilemez veya sınırlandırılmaz.

İptal davası açma hakkı ("TTK madde 381-384. kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için; SPKn madde 12):

TTK madde 381 uyarınca aşağıda yazılı kimseler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve bilhassa afaki iyi niyet esaslarına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, tarihlerinden itibaren üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki mahkemeye müracaatla iptal davası açabilirler:

1. Toplantıda hazır bulunup da karara muhalif kalarak keyfiyeti zapta geçiren veya oyunu kullanmasına haksız olarak müsaade edilmeyen yahut toplantıya davetin usulü dairesinde yapılmadığını veyahut gündemin gereği gibi ilan veya tebliğ edilmediğini yahut Genel Kurul Toplantısına iştirake salahiyyetli olmayan kimselerin karara iştirak etmiş buldukları iddia eden pay sahipleri;
2. Yönetim Kurulu;



CEKEM DAVETİYESİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
13.05.2017

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. Kararların infazı **Yönetim Kurulu** üyeleri ve denetçilerin şahsi mesuliyetlerini mucip olduğu takdirde bunların her biri.

İptal davası açılması keyfiyetiyle duruşmanın yapılacağı gün, Yönetim Kurulu tarafından usulen ilan olur.

Üç aylık hak düşüren müddetin sona ermesinden önce duruşmaya başlanamaz. Birden fazla iptal davası açıldığı takdirde, davalar birleştirilerek görülür.

TTK madde 382 **uyarınca**, 381. madde hükmüne dayanarak Genel Kurul kararı aleyhine iptal davası açıldığı **takdirde mahkeme** Yönetim Kurulu üyeleriyle denetçilerin reyini aldıktan sonra, aleyhine iptal davası açılan kararın icrasının geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK madde 383 uyarınca kararın iptaline dair ilam, katileştikten sonra bütün pay **sahipleri** hakkında hüküm ifade eder. Yönetim Kurulu bu ilanın bir suretini derhal ticaret siciline kaydettirmeye mecburdur.

TTK madde 384 uyarınca Genel Kurulun kararı aleyhine suiniyetle iptal davası açıldığı takdirde davacılar bu yüzden şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen mesuldürler.

Ayrıca SPKn madde 12 uyarınca Yönetim Kurulunun 12. maddedeki esaslar çerçevesinde aldığı kararlar **aleyhine**, yukarıdaki TTK madde 381'de sayılan hallerde Yönetim Kurulu üyeleri, denetçiler **veya** hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde anonim ortaklık **merkezinin** bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler. Bu halde, Türk Ticaret Kanunu'nun Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin 382, 383 ve 384 üncü maddeleri hükümleri uygulanır. Şirket, davanın açıldığını öğrendiği tarihi **izleyen** üç işgünü sonuna kadar durumu bildirmekle yükümlüdür.

SPKn madde 11 uyarınca TTK madde 341, 348, 356, 359, 366, **367** ve 377 kapsamında esas sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahiplerine **tanınan** haklar, halka açık anonim ortaklıklarda, ödenmiş sermayenin en az yirmide birini temsil **eden** pay sahipleri tarafından kullanılır. Bu itibarla, aşağıda açıklanan azınlık hakları Ortaklığın **esas** sermayesinin en az yüzde beşine sahip ortaklarca kullanılabilir.

TTK madde 341 uyarınca Genel Kurul; Yönetim Kurulu üyeleri **aleyhine** dava açılmasına karar verirse yahut dava açılmamasına karar verilip de esas sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahipleri dava açılması yönünde oy verirse, şirket, bu karar veya talep tarihinden itibaren bir ay içinde dava açmaya mecburdur. Bu müddet geçirilmesiyle dava hakkı düşmez. Şirket namına dava açmak, denetçilere aittir. Ancak azınlığın oyuyla dava açılması halinde, azınlık, denetçiler dışında bir vekil tayin edebilir.

TTK madde 348 uyarınca Genel Kurulun toplantı vaktinden itibaren en az altı ay önceden beri esas sermayenin en az onda birine muadil paylara sahip oldukları sabit olan pay sahipleri; son iki yıl içinde şirketin kuruluşuna veya idare muamelelerine müteallik bir suiistimalin vuku bulunduğunu veya kanun yahut esas sözleşme hükümlerine önemli bir surette aykırı hareket edildiğini iddia ettikleri takdirde, bunları veya bilançonun gerçekliğini tahkik için hususi denetçiler tayinini Genel Kuruldan isteyebilir. Bu talep reddolunduğu takdirde lüzumlu masrafları peşin ödemek, dava neticesine kadar merhun kalmak üzere sahip oldukları pay senetlerini muteber bir bankaya tevdi etmek şartıyla mahkemeye müracaat hakkını haizdirler.

TTK madde 356 uyarınca her pay sahibi, şirketin Yönetim Kurulu üyeleri veya müdürleri aleyhinde denetçilere müracaat edebilir. Denetçiler bu müracaatları tahkikata mecburdurlar. Tahkikat neticesinde şikayet edilen hadisenin gerçekliği sabit olursa keyfiyet denetçilerin yıllık raporuna yazılır.

Müracaat edenler esas sermayenin onda birine muadil paylara sahip oldukları surette, denetçiler bu müracaat hakkındaki fikir ve mütalaalarını raporlarında bildirmeye ve lüzum gördükleri halde Genel Kurulu derhal fevkalade toplantıya davet etmeye mecburdurlar. Bu hükme dayanarak murakıplara müracaat edenlerin yukarıda yazılı miktardaki hisse senetlerini muteber bir bankaya rehin olarak tevdi etmeleri lâzımdır. Bu senetler umumi heyetin ilk toplantısının sonuna kadar bankada kalır.

TTK madde 359 uyarınca denetçiler, kanun veya esas mukavele ile kendilerine yükletilen vazifelerini hiç veya gereği gibi yapmamalarından doğan zararlardan dolayı kusursuz olduklarını ispat etmedikçe müteselsilen mesuldürler.

TTK madde 366 uyarınca Şirket sermayesinin en az onda biri değerinde paylara sahip olan kimselerin gerektirici sebepleri bildiren yazılı talepleri üzerine Yönetim Kurulunun, Genel Kurulu olağanüstü toplantıya davet etmesi veya Genel Kurulun zaten toplanması mukarrer ise müzakeresini istedikleri maddeleri gündeme koymaları mecburidir. Bu talep hakkını haiz kimselerin sahip olmaları gereken payların miktarı esas sözleşme ile daha az bir miktara indirilebilir. TTK madde 367 uyarınca pay sahiplerinin madde 366'da yazılı talepleri Yönetim Kurulu ve madde 355 gereğince denetçiler tarafından nazara alınmadığı takdirde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki mahkeme adı geçen pay sahiplerinin talebi üzerine Genel Kurulu toplantıya davete veya istedikleri hususu gündeme koymaya kendilerini salahiyyetli kılabilir.

TTK madde 377 uyarınca bilançonun tasdiki hakkındaki müzakere, çoğunluğun veya şirket sermayesinin onda birine sahip olan azınlığın talebi üzerine bir ay sonraya bırakılır; keyfiyet TTK madde 368'de yazılı olduğu üzere pay sahiplerine bildirilir ve usulü dairesinde ilan olunur. Bununla beraber azınlığın talebi üzerine bir defa tehir edildikten sonra tekrar müzakerelerin geri bırakılmasının talep olunabilmesi için bilançonun itiraza uğrayan noktaları hakkında gereken izahatın verilmemiş olması şarttır.

9.6 Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi:

a) Hak kazanılan tarih: İhraç edilen paylar; satışın tamamlandığı hesap dönemi itibarıyla temettü hak kazanır, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ilk kez 2012 yılının karından temettü hakkı elde eder. Ancak payların satış süresi içinde hesap dönemi sona ererse, hesap döneminin son gününü takip eden tarihten sonra satılan paylar 2013 yılının kârından temettü alabilecektir.

Mevcut payların satışında halka arza katılarak pay alan yatırımcılar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ilk kez 2012 yılının karından temettü hakkı elde eder.

b) Zaman aşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan temettü ve temettü avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

c) **Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:** Yoktur.

d) **Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak SPK mevzuatı uyarınca belirlenen oran ve dönemlerde dağıtılacaktır.

9.7

a) **Bu artırımda ihraç edilecek paylara ilişkin zorunlu çağrı, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:**

İsteğe bağlı olarak yapılan kısmi çağrı, blok veya münferit alımlar ya da diğer herhangi bir yöntemle, tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber, doğrudan veya dolaylı olarak bir ortaklığın yönetim kontrolünü sağlayan paylarını iktisap edenler, diğer ortaklara ait payları da satın almak üzere çağrıda bulunmak zorunda olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak çağrıya ilişkin esaslar Kurul'un Seri:IV, No:44 sayılı Çağrı Yoluyla Ortaklık Paylarının Toplanmasına İlişkin Esaslar Tebliği'nde düzenlenmiştir.

b) **Son yıl hesap dönemi ve cari hesap yılı içinde yapılan çağrı yoluyla ortaklığın paylarını toplama teklifleri, bu tekliflerle ilgili fiyat veya değiştirme şartları ve bu tekliflerin sonucu hakkında bilgi:**

Yoktur.

9.8

Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) **Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:**

Artırılan sermayenin halka arz suretiyle satılacak olması sebebiyle yönetim kurulu kararı ile mevcut ortakların yeni pay alma hakkı tamamen kısıtlanmıştır. İlgili kısıtlama kararı Ticaret Sicili Memurluğuna 29.12.2011 tarihinde tescil edilmiştir.

b) **Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı tutar ve sayısı:** Yoktur.

9.9

Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı:

Yoktur.

9.10

Halka arz tutarı:

Ortaklığın çıkarılmış sermayesinin 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak 15.516.500 TL nominal değerli B grubu paylar ile Ahmet Akbalık'ın sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli B grubu paylar ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir. Sermaye artırımını ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek payların halka arz sonrası oluşması beklenen çıkarılmış sermayeye oranı %25'e tekabül etmektedir.



128

MEHMET AYDIN

9.11 Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz süresinin 3 işgünü olması planlanmaktadır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacaktır.

9.12 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile söz konusu fiyatın tespitinde kullanılan yöntemler:

1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı 2,50 TL olarak belirlenmiştir.

Bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporu en geç satış başlamadan 2 iş günü önce sirkülerler ile aynı şekilde ilan edilecektir.

9.13 Yönetim veya denetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) son yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları halka arz konusu paylar için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

9.14 Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Satış, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("DenizYatırım") liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından sabit fiyat ile talep toplama ve en iyi gayret aracılığı yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli :

Bu halka arzda pay satın almak isteyen **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar** ile Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların; halka arz süresi içinde **ve işbu izahnamede belirtilen başvuru** yerlerine müracaat ederek "Talep Formu" doldurmaları ve satın alacakları pay bedellerini 9.12. maddede belirtilen fiyat üzerinden hesaplamak suretiyle ödemeleri gerekmektedir.

Yatırımcılar, Talep Formu'nda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Talep miktarının 1 (bir) **adet ve katları şeklinde olması şarttır. Talep edilecek azami** pay miktarı halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, Talep formlarına ekleyeceklerdir:

- Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi,
- Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve Ticaret Sicili kayıt belgesi fotokopisi.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
129

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 9.12. maddede belirtilen fiyatın, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden ödeyeceklerdir.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin ihraççılar tarafından onaylanarak kesinleşmesini takip eden 2 iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

Seri VIII. No:66 sayılı Tebliği Ek 1'de yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri ve KKTC vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir:

Toplanan teklifler Konsorsiyum Lideri tarafından yurt içi bireysel yatırımcılar ve yurt içi kurumsal yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın, bu alt sınırın altında kalması halinde, yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Dağıtım hesaplamalarında küsürat ortaya çıkması durumunda, küsürat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Deniz Yatırım'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılacaktır.

9.15 Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Talep edilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

9.16 Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Yatırımcılar talep ettikleri tutarın tamamı için aşağıdaki kendi yatırımcı gruplarına hak tanınan ödeme seçeneklerinden sadece birini seçerek talepte bulunabilirler.

1. Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin bedelleri 9.12. madde de belirtilen fiyattan nakden yatıracaklardır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar da bedelleri nakden ödeyeceklerdir.

2. Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar yatırım hesaplarında mevcut olan Devlet İç Borçlanma Senetleri ("DİBS") ve likit fonları teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır:

Likit Fon Blokajı : Ödenmesi gereken bedel / %97

TL DİBS Blokajı : Ödenmesi gereken bedel / %90

Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS Blokajı : Ödenmesi gereken bedel / %90

Blokaj işlemlerinde;

Likit fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı,

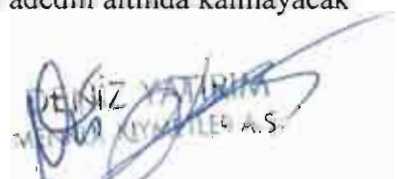
DİBS'lerde her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın sabah ilk açıkladığı gösterge fiyat,

dikkate alınacaktır.

Döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS'lerin TL'ye dönüştürülmesinde TCMB döviz alış kuru kullanılacaktır.

Teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık gösterge fiyatı veya İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı uygulanacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

DEĞİŞKEN YÖNTEM: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların talep toplama süresinin sona ermesini izleyen ilk iş günü saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamları halinde, bloke edilen döviz bozdurularak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan döviz üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Teminat gösterilen dövizin bozdurulmasında her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın döviz kuru kullanılacaktır.

9.17 Başvuru yerleri:

Özak GYO paylarının halka arzına katılmak isteyen “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” ile “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar” kategorisindeki yatırımcılar aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine, talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerinin yanısıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların başvuruda bulunacakları, internet, telefon bankacılığı veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

KONSORSİYUM LİDERİ:

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:106 Kat 16, 34394 Esentepe İstanbul

TEL: (212) 336 40 00 FAKS: (212) 336 30 70

DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 nolu telefon ve www.denizbank.com adresi

KONSORSİYUM ÜYELERİ

ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gazeteciler Sitesi. Keskin Kalem Sok. No:29 Esentepe/İstanbul

TEL: (212) 216 26 61

FAX: (212) 275 35 66 – (212) 266 05 43

Merkez ve İzmir Şubesi

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 İstanbul

TEL: (212) 334 94 94

FAX: (212) 249 12 87

Merkez ile Tüm Akbank T.A.Ş. Şubeleri, 444 25 25 ile www.akbank.com adresi

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Merkez Mah. Birahane Sok. No:26 Bomonti / Şişli / İstanbul

TEL: (212) 368 77 00

FAX: (212) 233 33 18

Merkez ve Anadolubank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile <http://www.webborsam.com.tr> adresi

ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Caddesi No:109 Atakule Kat:12 Beşiktaş 34349 İstanbul


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

TEL: (212) 310 60 60 FAX: (212) 310 63 63
0 (212) 310 60 60 nolu telefon ve www.ataonline.com.tr adresi

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad No: 109 A Blok Kat 11 34349 Balmumcu İstanbul

TEL: (212) 310 62 00 FAX: (212) 310 62 44

T-Bank Şubeleri (Acente), Merkez, Bostancı, Ankara, Denizli, İzmir Şubeleri, (0212) 310 62 00 nolu telefon ile www.atayatirim.com.tr adresi

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnönü Cad. Kanarya Sok. No:25 Kat:4 Yeni Sahra 34746 Ataşehir/İSTANBUL

TEL: (216) 547 13 00 FAX: (216) 547 13 98

Tüm AlBaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Asya Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş şubeleri, 444 1 263 nolu telefon ile www.bmd.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr, www.bankasya.com.tr, www.kuveytturk.com.tr adresleri

DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Teşvikiye Cad. İkbal İş Merkezi No/17 K/6 Teşvikiye / İstanbul

TEL: (212) 310 08 00 FAX: (212) 236 65 67-68

Merkez, Suadiye Şubesi

EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Hazine Sok. No.14 Küçükbakkalköy 34750 Ataşehir-İstanbul

TEL: (216) 577 42 42 FAX: (216) 577 81 31

Merkez, İzmir, Adana, Mersin, İskenderun, Malatya ve Gaziantep Şubeleri ile www.ekinest.com adresi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No: 1 34337 Beşiktaş İstanbul

TEL: (212) 384 10 10 FAX: (212) 352 42 40

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin tüm Şubeleri ve Yatırım Merkezleri ile 444 0 333 nolu telefon ve www.garanti.com.tr, wap.garanti.com.tr

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Cumhuriyet Mah. E-5 Yanyol No:29 81450 Yakacık – Kartal / İstanbul

TEL: (216) 453 00 00 FAX: (216) 453 00 00

Merkez, 27 şubesi, 0216 453 00 53 nolu telefon ile www.gedik.com adresi

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halide Edip Adıvar Mh. Darülaceze Cd. No:20 Kat:4 34382 Şişli/ İstanbul

TEL: (212) 314 81 81 FAX: (212) 221 31 81

Merkez ve www.halkyatirim.com.tr, www.halkbank.com.tr adresleri

İNFÖ YATIRIM A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 156 Levent-Beşiktaş-İstanbul

TEL: (212) 319 26 00 - (212) 528 10 68 FAX: (212) 324 84 40 - (212) 324 84 25

Merkez ve Sirkeci Şubesi

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Metrocity İş Mrk. A Blok No:171 Kat:4/5 1.Levent-İstanbul

TEL: (212)385 09 00 FAX: (212) 344 11 21

Merkez

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akatlar Ebulula Cad. F2C Blok Levent 34335 Beşiktaş İstanbul

TEL: (212) 319 12 00 FAX: (212) 351 05 99



134

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şubeleri ve Acentalıkları, ING BANK A.Ş.'nin tüm şubeleri, 444 0 414 nolu telefon, www.oyakyatirim.com.tr adresi

STRATEJİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Maya Akar Center Kat.26 No:100/102 Esentepe/İstanbul

TEL: (212) 288 55 21

FAX: (212) 288 48 11

Merkez ile www.strateji.com.tr adresi

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ömeravni Mh. İnönü Cd. Tümeşah Han No:36 Kat:3-4 Gümüşsuyu - İSTANBUL

TEL: (212) 334 33 33

FAX: (212) 334 33 34

Merkez, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ankara ve İzmir Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve http://www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler – İSTANBUL

TEL: (212) 355 46 46

FAX: (212) 282 09 98

Merkez, tüm şubeleri ve irtibat büroları ile www.tacirler.com.tr adresi

TAKSİM YATIRIM A.Ş.

İnönü Cad. Dünya Sağlık Sk. No:21 Taksim İstanbul

TEL: (212) 251 71 16

FAX: (212) 249 74 83

Merkez, Adana ve Kırıkkale Şubeleri ile (212) 251 71 16 nolu telefon

TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi No:63 Maslak İstanbul

TEL: (212) 276 27 27

FAX: (212) 276 29 00

Merkez ve Tekstil Bankası A.Ş. Şubeleri ile www.tekstilbank.com.tr ve www.tekstilyatirim.com adresleri

TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ESKİ BÜYÜKDERE CAD. İZ PLAZA GİZ NO:9 K:8 MASLAK/İST

TEL: (212) 365 10 00

FAX: (212) 290 69 95

Merkez, Nişantaşı, Ankara, Bursa, Marmaris, Gaziantep, Diyarbakır Acenteleri ve www.teramenkul.com.tr adresi

TURKISH YATIRIM A.Ş.

Abdi İpekçi Cd. No: 57 Reasürans Han E Blok Kat:6 Harbiye/ İstanbul

TEL: 0212 315 10 00

FAX: 0212 315 10 02

Turkish Yatırım merkez ve tüm şubeleri, acentaları ve irtibat büroları ile Turkish Bank A.Ş. Abdi İpekçi, Bakırköy, Çiftçevizler, Levent, Moda, Ankara, Bursa, Denizli, Gebze, Mersin, Adapazarı, Antalya ve Pendik şubeleri ve www.turkishyatirim.com adresi

TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Meclis-i Mebusan Cad No 81 34427 Fındıklı İstanbul

TEL: (212) 334 51 50 - (212) 334 51 32

FAX: 0212 334 50 30

Merkez, İzmir, Ankara Şubeleri ve www.tskb.com.tr adresi

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ebulula Cad. Park Maya Sitesi F2/A Blok Levent/İstanbul

TEL: (212) 352 35 77

FAX: (212) 352 35 70

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (vymd) Merkez, Şube ve Acentaları ile T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri, 444 0 724 nolu telefon ve www.vakifbank.com.tr adresi

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza A Blok, Levent - İstanbul

TEL: (212) 319 80 00

FAX: (212) 325 22 45

Tüm Yapı Kredi Bankası şubeleri, www.yapikredi.com.tr adresi ve 444 0 444 nolu telefon

DEĞER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Caddesi, Akmerkez E-3 Blok Kat:4 Etiler/İstanbul

TEL: (212) 317 69 00

FAX: (212) 282 15 50-51

Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile www.yatirimfinansman.com adresi**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş-İstanbul

TEL: (212) 339 80 80

FAX: (212) 269 09 60

Merkez ve tüm şubeleri ile T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin tüm şubeleri 44 44 979 nolu telefon ve www.ziraatyatirim.com.tr , www.ziraatbank.com.tr adresleri**Kıymet Blokesi Yöntemi İle Ödeme Kabul Edecek Başvuru Yerleri**

Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymet ve Kullanılabileceği Yerler	Talep Yöntemi
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 nolu telefon ve www.denizbank.com adresi	Değişken Yöntem
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Merkez – İzmir Şubesi	Değişken Yöntem
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Tüm Akbank T.A.Ş. Şubeleri	Değişken Yöntem
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz) Aracı kurum merkezi ve Anadolubank A.Ş.'nin tüm şubeleri	Değişken Yöntem
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Genel Müdürlük (212) 310 60 60 İnternet sitesi www.ataonline.com.tr	Değişken Yöntem
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Genel Müdürlük (0 212 310 62 00), Şubeler, T-Bank Şubeleri	Değişken Yöntem
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	-	-
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Merkez Ofis ve Suadiye İrtibat	Değişken Yöntem
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Merkez ve Şubeler	Değişken Yöntem
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz) Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığında Likit Fon ve TL/Döviz cinsinden DİBS blokesi ile halka arza katılabilir.	Değişken Yöntem
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Merkez ve tüm şubeler	Değişken Yöntem
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez, Şube ve Acenteleri ile T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri	Değişken Yöntem
İnfo Yatırım A.Ş.	-	-
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentelikleri. ING BANK A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır	Değişken Yöntem
Strateji Menkul Değerler A.Ş.	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, şubeleri ve acentelikleri.	Değişken Yöntem
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon Merkez, Şubeler ve İrtibat Büroları	Sabit Yöntem
Taksim Yatırım A.Ş.	-	-
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Tekstil Menkul Değerler A.Ş ve şubeleri ve Tekstilbank Şubeleri	Değişken Yöntem

Tera Menkul Değerler A.Ş.	-	-
Turkish Yatırım A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Araç kurum merkezi, şubeleri, acenteleri ve irtibat büroları	Değişken Yöntem
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Kıymet blokesi yönetimi ile talepte bulunma TSKB Merkez ve İzmir ile Ankara şubelerinde kullanılabilir.	Değişken Yöntem
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL)	Sabit Yöntem
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Döviz DİBS blokesi yöntemiyle talepte bulunma sadece Yapı Kredi Yatırım Merkez'de gerçekleştirilebilir. Yapı Kredi internet sitesinde ve Yapı Kredi Bankası dağıtım kanallarında bu yöntem kullanılmayacaktır.	Değişken Yöntem
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Yatırım Finansman Genel Müdürlük ve tüm şubeleri	Sabit Yöntem
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri, acenteleri	Sabit Yöntem

Döviz Blokesi Yöntemi İle Ödeme Kabul Edecek Başvuru Yerleri

Başvuru Yeri	Kısıtlar ve Başvuru Yerleri	Talep Yöntemi
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sadece vadesiz DTH'lar kullanılabilir olup bir yatırımcı sadece tek bir vadesiz DTH ile talepte bulunabilir DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 nolu telefon ve www.denizbank.com adresi	Değişken Yöntem
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Merkez – İzmir Şubesi	Değişken Yöntem
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- AKBANK	Değişken Yöntem
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Araç kurum merkezi ve Anadolubank A.Ş.'nin tüm şubeleri	Değişken Yöntem
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	- Genel Müdürlük (212) 310 60 60 İnternet sitesi www.ataonline.com.tr	Değişken Yöntem
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Genel Müdürlük (0 212 310 62 00), Şubeler, T-Bank Şubeleri	Değişken Yöntem
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	- -	-
Delta Menkul Değerler A.Ş.	- Merkez Ofis ve Suadiye İrtibat	Değişken Yöntem
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- -	-
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığında Vadesiz Döviz mevduat blokesi ile halka arza katılabilir.	-
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Merkez ve tüm şubeler	Değişken Yöntem
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri	Değişken Yöntem
İnfo Yatırım A.Ş.	- -	-
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- -	-
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- ING BANK A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır. Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentelikleri	Değişken Yöntem
Strateji Menkul Değerler A.Ş.	-	-

	-	
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, şubeleri ve acentalıkları.	Değişken Yöntem
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-
Taksim Yatırım A.Ş.	-	-
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Tekstil Menkul Değerler A.Ş ve şubeleri ve Tekstilbank Şubeleri Tekstilbank şubeleri	Değişken Yöntem
Tera Menkul Değerler A.Ş.	-	-
Turkish Yatırım A.Ş.	- Aracı kurum merkezi, şubeleri, acenteleri ve irtibat büroları	Değişken Yöntem
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	- Döviz blokesi yönetimi ile talepte bulunma TSKB Merkez ve İzmir ile Ankara şubelerinde kullanılabilir.	Değişken Yöntem
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Yapı Kredi Yatırım ve Yapı Kredi Bankası dağıtım kanallarında kullanılacaktır.	Değişken Yöntem
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	USD , EURO Yatırım Finansman Genel Müdürlük ve tüm şubeleri	Sabit Yöntem
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri, acenteleri	Sabit Yöntem

9.18 Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi: Halka arz sonuçları, Seri:VIII, No:66 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

9.19 Aracılık ve yüklenim hakkında bilgi:

a) Satışa aracılık edecek ve/veya yüklenimde bulunacak kuruluş/kuruluşlar (konsorsiyum lider/liderleri ayrıca belirtilecektir), aracılığın niteliği ve yüklenimde bulunulan payların tutarı ile satışa sunulan toplam paylara oranı:

	Aracı Kurum	Aracılığın Niteliği	
1	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Lideri	En İyi Gayret Aracılığı
2	Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
3	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
4	Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
5	Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
6	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
7	Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
8	Delta Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
9	Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
10	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
11	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
12	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
13	İnfo Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı

14	Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
15	Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
16	Strateji Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
17	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
18	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
19	Taksim Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
20	Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
21	Tera Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
22	Turkish Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
23	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
24	Vakif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
25	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
26	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı
27	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

b) Yüklenimde bulunulmayan payların tutarı:

Halka arzedilen paylar en iyi gayret aracılığı ile halka arz edilmektedir. Yüklenimde bulunulmayan payların nominal değeri 39.250.000 TL.'dir.

c) Aracılık sözleşmesinin tarihi ve bu sözleşmede yer alan önemli hususlar:

Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 27/01/2012 tarihinde imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in mevcut 141.483.500 TL olan çıkarılmış sermayesinin 15.516.500 TL nakit karşılığı olmak üzere 157.000.000 TL'ye çıkarılması dolayısı ile nakit karşılığı artırılan 15.516.500 TL. nominal değerli payların mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle ve Şirket'in mevcut ortaklarından Ahmet Akbalık'ın sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli payların ortak satışı yoluyla olmak üzere toplam 39.250.000 TL nominal değerli nominal değerli payların Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümlerine uygun olarak "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret" yoluyla Konsorsiyum tarafından halka arz ve satışına aracılık edilmesidir.

Aracılık sözleşmesi işbu izahnamenin bu bölümünde belirtilen aracılık, halka arz iptal koşullarının yanı sıra aracılık komisyonlarına ilişkin hükümleri içermektedir.

9.20 Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar ihraççılar tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9.21 Halka arza ilişkin olarak ortaklığın ödemesi gereken toplam maliyet ile halka arz edilecek pay başına maliyet:

Ortaklığın ihraca ilişkin toplam maliyetinin yaklaşık 2.450.000 TL. ve pay başına maliyetin de yaklaşık 0,16 TL. olacağı tahmin edilmektedir.

9.22 Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Konsorsiyum Üyeleri'nin Halka Arz'da talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	YOK	YOK	0,25 TL	YOK	YOK	YOK
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	Takasbank tarafından alınan ücret	Yasal Ücret	-
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1 TL	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	-	0,25 TL+BSMV	Bankamız EFT skalası uygulanacaktır.	-	-
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	YOK	YOK	YOK	İnternet ücretsiz, Yatırım Merkezi 3 TL	YOK	YOK
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	YOK	YOK	YOK	VAR	YOK	YOK
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	1,5 TL+BSMV	0,15 TL+BSMV	0,15 TL+BSMV	Takasbank Tarifesi	YOK	YOK
Delta Menkul Değerler A.Ş.	0	0,21 TL BSMV DAHİL	0,21 TL BSMV DAHİL	5,25-31,50 TL	0	0
Ekinciler Yat. Men. Değ. A.Ş.	YOK	YOK	0,50 TL	0-30.000 TL için 3 TL, üzeri her 5.000 TL için 0,50 TL (+BSMV)	YOK	YOK
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	YOK	0,50 TL	0,50 TL	Şubeden Hesaptan: %0.2 Min.30 TL-Max. 100 TL Şubeden Kasadan: %0.2 Min.30 TL-Max. 100 TL İnternet: 2,75 TL	YOK	YOK
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	YOK	0,5 TL	0,5 TL	YOK	YOK	YOK
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	5,00 TL + BSMV	Yürürlükteki EFT Skalası uygulanacaktır.	YOK	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilecektir.
İnfo Yatırım A.Ş.	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	YOK	YOK	0,11 TL	YÜZBİNDE 5 +BSMV	-	-
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'a ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir.	-	1,05 TL	-	-	MKK'a ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir.
Strateji Menkul Değerler A.Ş.	YOK	MKK Ücreti	MKK Ücreti	Takas Ücreti	YOK	YOK
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	YOK	YOK	YOK	5,25	YOK	YOK
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	YOK	YOK	YOK	0-500 TL 3 TL 501-2.500 TL 5 TL 2.501-50.000 TL 10 TL 50.000 TL üzeri 15 TL	YOK	YOK
Taksim Yatırım A.Ş.	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK

Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	YOK	YOK	0,11	Beher işlem için 1,5 TL	YOK	YOK
Tera Menkul Değerler A.Ş.	ALINMIYOR	ALINMIYOR	ALINMIYOR	TAKASBANK'İN BELİRLLEDİĞİ ORAN	BİNDE 8,25	-
Turkish Yatırım A.Ş.	-	-	-	0,00 – 66.000,00 TL arası 5,00 TL (BSMV Dahil) 66.000,01 – 400.000,00 arası tutar üzerinden 0,000075 (yüzbindeyibuçuk) + BSMV 400.000,01 – üzeri 35,00 TL (BSMV Dahil)	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	VKY 1 TL+BSMV Şifre 5 TL+BSMV	VKY 0.20 TL+BSMV	VKY 1 TL+BSMV	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 0.01-1,000.00.-TL. arası 4.00.-TL+BSMV 1,001.00-25,000.00.- TL arası 5.00.- TL+BSMV 25,000.00.-TL. üzeri onbinde 2+ BSMV T. Vakıflar Bankası T.A.O. En az 30.-TL+BSMV En çok 300.- TL+BSMV olmak üzere EFT tutarının %0.4+BSMV'si kadar, 500.-TL üzeri işlemlerde 50.1+BSMV masraf alınmaktadır. Ayrıca yapılan her eft işleminde min. 0.20TL+BSMV, max. 15,30 TL+BSMV olmak kaydıyla EFT tutarı üzerinden 0.000025 (milyonda 25)+BSMV Merkez Bankası mesaj ücreti alınmaktadır.	-	Her ay MKK tarafından alınan saklama ve hesap işletim ücreti müşterilerden tahsil edilmektedir.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	ALINMIYOR	ALINMIYOR	ALINMIYOR	ALINMIYOR	ALINMIYOR	-
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor. (1) Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	Müşterilerden alınmıyor. (2) Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan, İş Bankası'na yapılacak olan havaletlerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan; 28.000 TL'nin altında olan tutarlardan 2 TL, 28.000 TL ve üzerindeki tutarlar için 20 TL (BSMV dahil) masraf alınacaktır.	Müşterilerden alınmıyor. (1) ve (2)	-	-
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-

9.23

Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

- 1) Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi SPK tarafından Şirket paylarının kayda alınmaktan imtina edilmesi veya İMKB ön onayı alınamaması durumlarında tüm işlemlerin tasfiyesinden sonra kendiliğinden sona erer.
- 2) Talep Toplama süresinin başlangıcından önce aşağıdaki durumların ortaya çıkması durumunda Konsorsiyum Lideri ve/veya Halka Arz Edenler payların halka arzını erteleme ve/veya durdurma ya da Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshetme hakkına sahiptir.
 - a) Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
 - b) Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
 - c) İMKB-100 endeksinin 45.000'in altına ve/veya son bir haftanın ortalama günlük işlem hacminin 500 milyon \$'ın altına ve/veya talep toplama süresinin başlangıcından önce İMKB-100 endeksinin arka arkaya üç gün toplam yüzde 10'dan fazla düşmesi,
 - d) Şirket, Şirket iştirakleri, Şirket hissedarları ve yöneticileri aleyhine paylarının halka arzını veya fiyatını ve pazarlamasını etkileyebilecek ölçüde dava, cezai veya idari soruşturma, icra takibi veya benzer hukuki ihtilafların ortaya çıkmış olması,
 - e) Konsorsiyum Lideri tarafından, ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla Halka Arz'dan beklenen faydanın elde edilemeyeceğinin öngörülmesi,
 - f) Halka arzı etkileyebilecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi veya halka arzı etkileyebilecek ölçüde diğer tabii afetlerin vuku bulması,
 - g) Halka Arz süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzını veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nin yukarıda a, b, c, d, e, f ve g bentlerinde belirtilen nedenlerle feshi ve halka arzın gerçekleşmemesi halinde komisyonlar ve halka arzın gerçekleşmemesi halinde yasal olarak sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Halka Arz Edenler tarafından yapılması gereken işlemler nedeniyle yapılmış ve faturalandırılabilen masraflar dışında hiçbir isim altında hiçbir masraf ve gider Halka Arz Edenler aleyhine tahakkuk ettirilmeyecektir.
- 3) İzahnamede ve sirkülerde açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No:40 Tebliği 25.Madde ikinci fıkra hükmü saklıdır.
- 4) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Halka Arz Edenler tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arza devamı imkansız kılacak derecede önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde, işbu Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi Halka Arz Edenler veya Konsorsiyum Lideri tarafından feshedilebilir. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nin bu şekilde feshi halinde, Halka Arz Edenler, Konsorsiyum'un tüm makul ve faturalandırılan masraflarını Konsorsiyum Lideri aracılığıyla Konsorsiyum Üyeleri'ne ve

talepte bulunan Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların nakit başvurularına ilişkin talep bedellerinin, T.C.Merkez Bankası (TCMB) gecelik faizi üzerinden nemalandırılmış tutarlarını yatırımcılara ödeyeceklerdir. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nin bu şekilde feshi halinde yasal olarak sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Halka Arz Edenler tarafından yapılması gereken işlemler nedeniyle yapılmış ve faturalandırılabilen masraflar dışında hiçbir isim altında hiçbir masraf ve gider Halka Arz Edenler aleyhine tahakkuk ettirilmeyecektir. Halka Arz Edenler, bu şekilde fesih halinde, Konsorsiyum'a satış komisyonu dahil herhangi bir komisyon ödemeyecektir.

- 5) Madde 4 uygulanmasında "önemli sebep", halka arza devamı imkansız kılacak ve uygulamada "önemli sebep" olarak kabul edilen durumlar ile Dünya'nın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran ve halka arza devamı imkansız kılacak gelişmeleri de içerecektir.

9.24 Yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade esasları hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin onaylanarak kesinleşmesini takiben, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde Nakden Ödeme seçeneğini kullanan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a iade edilecektir.

9.25 Halka arzın gerekçesi ve ortaklığın sağlayacağı tahmini net nakit girişi ile kullanım yerleri; tahmini nakit girişi belirtilen kullanım yerleri için yeterli değil ise, gereken diğer fonların tutarı ve kaynağı hakkında detaylı bilgi:

Halka açılma kararı, Özak GYO ortaklarından Ahmet Akbalık'ın sahip olduğu payların bir kısmının halka arz yoluyla satış talebi ve Şirket sermayesinin mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak artırılan sermayenin halka arz edilmesi kararı üzerine alınmıştır.

Genel olarak değerlendirildiğinde halka açılma ile Özak GYO'nun beklentileri kısaca aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- Sermaye
- Kurumsallaşma
- Rekabet gücünün artırılması
- Sağlıklı büyüme
- Bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi
- Kredibilite artışı
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması

Halka arzdan elde edilecek gelirlerin bir kısmı, şirket portföyünde yer alan kayıtlı arsalar üzerinde yapılması planlanan projelerin geliştirilmesinde, bir kısmı ise şirket iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. tarafından Turizm Bakanlığında alınan/alınacak tahsisler üzerinde geliştirilecek projelerin finansmanında ve finansal borçların yeniden yapılandırılmasında kullanılacaktır.

Mevcut pay sahipleri tarafından halka arz edilecek paylardan elde edilecek gelir ise, paylarını satan ortaklara ait olduğundan, bu gelir Ortaklığın tasarrufunda olmayacaktır.

9.26 Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:
Nemalandırılmayacaktır.

9.27 Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Yatırımcılar halka arz sirkülerinde belirtilen talep toplama tarihinin son günü mesai saatinin bitimine kadar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler. Ayrıca, Kurul'un Seri I, No:40 Tebliği uyarınca halka açıklanan konularda değişiklik olursa bu değişikliğin ilanından sonraki 2 iş günü içerisinde yatırımcılar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler.

9.28 Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı – Soyadı	Kurum Adı
Ahmet Akbalık	Özak GYO
Ürfi Akbalık	Özak GYO
Okay Ayran	Özak GYO
Tamer Eyerci	Özak GYO
Dursun Ali Alp	Özak GYO
Şerif Eren	Özak GYO
Erdoğan Tercan	Özak GYO
A.Sadun Coşkuntürk	Özak GYO
Özgür Çoban	Özak GYO
Pınar Beyzatlar Güvener	Özak GYO
Mehmet Fatih Keresteci	Özak GYO
Nadi Mazmanoğlu	Özak GYO
Hakan Ateş	Deniz Yatırım
Cafer Bakırhan	Deniz Yatırım
Namık Bahri Uğraş	Deniz Yatırım
Bora Böcügöz	Deniz Yatırım
Eric Hermann	Deniz Yatırım
Dilek Duman	Deniz Yatırım
Suavi Demircioğlu	Deniz Yatırım
Hakan Elverdi	Deniz Yatırım
Hüseyin Sami Çelik	Deniz Yatırım
Hüseyin Melih Akosman	Deniz Yatırım
Enver Erdem	Deniz Yatırım
Ali Kürşad Aydın	Deniz Yatırım
Nurullah Erdoğan	Deniz Yatırım
Murat Pişkinsüt	Deniz Yatırım
İnan Akova	Deniz Yatırım
Emrah Çelebi	Deniz Yatırım
Osman Taştemel	Deniz Yatırım
Melda Finanser	Deniz Yatırım
Uğur Celal Yıldırım	Deniz Yatırım
İhsan Engindeniz	Deniz Yatırım
Pınar Taştutan	Deniz Yatırım
Emre Karabekiroğulları	Deniz Yatırım
Hüseyin Cankurtaran	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
Yusuf Taşar Turan	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.



Güner Şan	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
Tolga İşmen	İşmen Hukuk Bürosu
Damla Ögünç	İşmen Hukuk Bürosu
Kemal Gürsoy	İşmen Hukuk Bürosu
Merve Evrim	İşmen Hukuk Bürosu
Ozan Kesim	İşmen Hukuk Bürosu
Saim Üstündağ	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Arda Erdem	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Nurdan Kırallı	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kutay Kızıl	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Emre Burak Yılmaz	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Gizem Beydili	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Cengizhan Çoban	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

9.29

Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Nitelikli yatırımcılar, bireysel yatırımcılar, ortaklığın çalışanları ve diğer yatırımcı kategorilerine tahsis edilen oranlar:

Halka arz edilen toplam 39.250.000 TL nominal değerli payların;

- 35.325.000 TL (%90) nominal değerli kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 3.925.000 TL (%10) nominal değerli kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara, tahsis edilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar da dahil olmak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımı dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, Yatırım fonları, özel emeklilik fonları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 17.7.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20 nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar ile kamuya yararlı derneklerdir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yukarıda belirtilen tahsisatların oranı talep toplama neticesinde ihraççıların onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde DenizYatırım tarafından değiştirilebilecektir.

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat ihraççıların onayı ile diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresinin sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için %20’den daha fazla azaltma yapılmaması ve
- Halka arz edilecek Özak GYO paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat oranlarının %10’un altına düşürülmemesi

şartıyla ihraççıların onayı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ortaklığın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda aşırı talep olması halinde uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Deniz Yatırım'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılacaktır.

Özak GYO çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu yoktur.

d) Tahsiste belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer tanınabilecek ayrıcalıklar, söz konusu gruplara tahsis edilen yüzdeler ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Her bir tahsisat grubuna ilişkin halka arz teşvikleri 9.39 nolu maddede belirtilmiştir..

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması planlanan asgari pay tutarı:

Yurtiçi Bireysel Yatırımcı grubu için yatırımcı sayısının o yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam adetten az veya adede eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden dolayı iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi nedeniyle talebi karşılanamayanlar hariç tüm yatırımcılara en az 1 adet pay dağıtılacaktır.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

g) Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

9.30 Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜHÜR
14.05.2023

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9.31 Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek beheri 1 TL. nominal değerli B grubu 15.516.500 TL nominal tutardaki paylar ile ortak satışına konu olacak B grubu 23.733.500 TL. nominal tutardaki şirket payları üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin hakları kullanmasına engel olacak kayıtlar olmadığını ve ayrıca paylar üzerinde intifa hakkı bulunmadığını ihraççılar beyan ve taahhüt etmişlerdir.

9.32 Borsada işlem görme: Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra borsada işlem görebilmesi borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.

9.33 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt:

Ortaklık yönetim kurulu 19.12.2011 tarihinde aldığı 2011/36 nolu kararı ile;

“Şirket paylarının birincil halka arzını takiben, hisse senetlerimizin İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüz seksen) gün süreyle herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik bir karar alınmamasına, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklamada bulunulmamasına, karar vermiştir.”

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

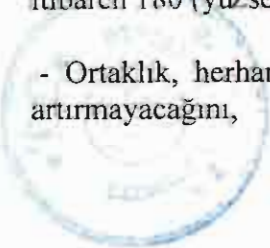
Şirket ortakları Ürfi Akbalık, Cemal Akbalık, Elif Akbalık, Filiz Akbalık, Aynur Akbalık, Dursun Ali Alp, Şerif Eren, Okay Ayran ve Tamer Eyerci tarafından Şirket’in paylarının birincil arzını takiben İMKB’de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca ilave pay satmayarak, dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin 06.01.2012 tarihli ve 19.12.2011 tarihli taahhütnameler imzalanmıştır.

Ahmet Akbalık tarafından halka arz teşvikleri kapsamında yatırımcılara verilecek tahmini Bonus paylar hariç kalan payları için Şirket’in paylarının birincil arzını takiben İMKB’de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca satmayarak, dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin 05.01.2012.tarihli taahhütname imzalanmıştır.

c) Taahhütlerin içeriği, istisnaları ve dönemi:

Ortaklık paylarının birincil arzını takiben payların İMKB’de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca;

- Ortaklık, herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapmayarak dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını,



147

DEKİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

- Ahmet Akbalık (Bonus paylar hariç kalan paylar), Ürfi Akbalık, Cemal Akbalık, Elif Akbalık, Filiz Akbalık, Aynur Akbalık, Dursun Ali Alp, Şerif Eren, Okay Ayran ve Tamer Eyerci ise ilave pay satmayarak dolaşımdaki pay miktarını artırmayacaklarını,

taahhüt etmişlerdir.

9.34 Halka arz sirkülerinin ilan edileceği yerler:

Halka arz sirküleri Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Özak GYO'nun aşağıda belirtilen internet sitelerinde ilan edilecektir.

www.kap.gov.tr

www.ozakgyo.com

9.35 Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesinin planlanıp planlanmayacağı:

Planlanmamaktadır.

9.36 Fiyat istikrarına ilişkin işlemler:

a) Fiyat istikrarının gerçekleştirilmesinin planlanıp planlanmadığı:
Planlanmamaktadır.

9.37 Sulanma Etkisi

Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Özak GYO'nun halka arz öncesinde 30.09.2011 tarihi itibarıyla Defter Değeri (Toplam Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar) 426.299.134 TL'dir. Özak GYO'nun 141.483.500 TL tutarındaki sermayesi 157.000.000 TL'ye artırılarak halka arz edilecektir (payların itibari değeri 1 TL). Halka arz fiyatı 2,50 TL olarak belirlenmiştir. Mevcut ortakların, sermaye artırımını rüçhan hakları kısıtlanarak gerçekleştirildiğinden sermaye artırımına katılımı olmayacaktır.

Ortaklığın, ihraca ilişkin tahmini toplam maliyetinin yaklaşık 2.450.000 TL ve pay başına maliyetin de yaklaşık 0,16 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Bu veriler ışığında;

Halka arz fiyatı: 2,50 TL

Halka arz öncesi pay başına Defter Değeri: 426.299.134 TL / 141.483.500 TL = **3,01 TL**

Halka arz sonrası pay başına Defter Değeri: 462.640.384 TL / 157.000.000 = **2,95 TL**

Mevcut ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi: -0,0663 TL (-%2,20)

Yeni ortaklar için sulanma etkisi: -0,4468 TL (-%17,87)

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

Halka arz öncesi ortaklık yapısı ile halka arz sonrası ortaklık yapısı aşağıda gösterilmektedir.

Ortaklık Yapısı	Mevcut		Halka Arz Sonrası	
	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Ahmet Akbalık	103.917.733	73,45%	80.184.233	51,07%
Ürfi Akbalık	35.881.061	25,36%	35.881.061	22,85%
Cemal Akbalık	203.292	0,14%	203.292	0,13%
Elif Akbalık	847.950	0,60%	847.950	0,54%
Filiz Akbalık	418.178	0,30%	418.178	0,27%
Aynur Akbalık	214.886	0,15%	214.886	0,14%
Dursun Ali Alp	100	0,00%	100	0,00%
Şerif Eren	100	0,00%	100	0,00%
Okay Ayran	100	0,00%	100	0,00%
Tamer Eyerci	100	0,00%	100	0,00%
Halka Arz		0,00%	39.250.000	25,00%
TOPLAM	141.483.500	100,00%	157.000.000	100,00%

9.38 Halka arz ile ilgili menfaatler ile söz konusu menfaatlerin niteliği ve bu menfaatlardan yararlanacak kişiler hakkında bilgi:

Özak GYO paylarının halka arzından, Ahmet Akbalık hisse satış geliri, Özak GYO sermaye, halka arz eden aracı kuruluşlar ise arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

9.39 Halka Arz Teşvikleri:

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara İlişkin Halka Arz Teşvikleri :

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı kategorisinden başvuran yatırımcılar, halka arzdan satın aldıkları Şirket paylarının tamamını veya bir kısmını İMKB’de işlem görmeye başlamasından itibaren 90 gün süreyle hesaplarında tutmaları durumunda, 90 gün içerisinde hesaplarında gün sonunda bulunan en düşük Şirket pay miktarından (“Geri Alım Garantisine Baz Pay Miktarı”) hesaplanmak üzere aşağıda detayları yer alan “Geri Alım Garantisi” veya “Bonus Pay” teşvik seçeneklerinden **sadece birini** tercih etme hakkına sahip olacaklardır.

Halka arz teşviklerinin uygulanması Merkezi Kayıt Kuruluşu’nun (“MKK”) 10.12.2010 tarih ve 532 nolu “Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi” konulu Genel Mektubu çerçevesinde MKK aracılığı ile gerçekleştirilecektir. Geri Alım Garantisi teşviğinin uygulanmasında MKK kayıtları baz alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı kategorisinden başvuran yatırımcıların halka arzdan satın aldıkları paylarını başka kişilere virmanlaması satış hükmünde olacak ve paylarını virmanlayanlar virmanladıkları paylar için teşvik haklarını kaybedecektir.

Bu teşvikler halka arzdan satın alınan paylar için geçerli olup, Şirket paylarının İMKB’de işlem görmesini müteakip İMKB’den satın alınan paylar için geçerli değildir.

Şirket’in sermaye artırımını yapması veya nakit temettü dağıtması durumunda halka arz fiyatı olarak düzeltilmiş halka arz fiyatı hesaplamalarda baz alınacaktır.

Geri Alım Garantisi

Ahmet Akbalık halka arz brüt tutarının %100'ü kadar bir tutarı "Geri Alım Garantisi" kapsamında kullanacaktır. Ahmet Akbalık 39.250.000 adet pay için Geri Alım Garantisi vermektedir. Bu miktar toplam halka arz edilen payların %100'üne denk gelmektedir.

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar Geri Alım Garantisi'ne Baz Pay Miktarı'nı Ahmet Akbalık'a halka arz fiyatından geri satma hakkına sahip olacaktır.

Şirket paylarının İMKB'de işlem görmeye başlamasını takip eden 90 günlük sürenin dolmasından sonra yatırımcılar, izleyen 5 işgünü içerisinde, "Geri Alım Garantisi" başvurusu için Özak GYO payının bulunduğu aracı kuruma Geri Alım Garantisi kapsamında başvuracağı pay miktarını da içerecek şekilde "Geri Alım Garantisi" hakkını kullanacağına ilişkin bir talimat ile başvurması gerekmektedir. Başvuruda yatırımcıların geri satmak için talepte bulunacakları azami pay miktarı, Geri Alım Garantisi'ne Baz Pay Miktarı kadar olabilecektir.

Aracı kurum MKK nezdindeki başvuru ekranına yatırımcı talebinin girişini yapacaktır.

Tüm başvurular MKK tarafından konsolide edilerek, Deniz Yatırım'a her bir aracı kurum bazında kabul edilen toplam başvuru miktarını içeren bir raporlama yapılacaktır.

Deniz Yatırım başvuru süresinin bitimini takiben 2 işgünü içerisinde başvuruları konsolide ettikten sonra başvuruların tamamı Ahmet Akbalık tarafından geri alınacaktır.

Ahmet Akbalık tarafından yatırımcıya ödenecek pay bedeli; Geri Alım Garantisi'ne Baz Pay Miktarı'ndan fazla olmamak üzere başvuru miktarı ve halka arz fiyatının çarpımları ile hesaplanacaktır.

Paylar, konsolidasyon süresinin bitimini takip eden 5 işgünü içerisinde, yatırımcılara ilişkin başvuruları yapan aracı kurumlar tarafından konsolide olarak Ahmet Akbalık hesabına virman yapılacaktır. Virmanı takip eden işgünü içerisinde Deniz Yatırım tarafından Ahmet Akbalık hesabından ilgili aracı kuruma konsolide tutar virman yapılacaktır. İlgili aracı kurum kendisine konsolide olarak gönderilen tutarı, kendi üzerinden başvuru yapan ve başvurusu kabul edilen yatırımcıların hesaplarına Geri Alım Garantisi teşviği kapsamında satış yaptıkları paylara ilişkin tutarları geçecektir. Buna ilişkin sorumluluk ilgili aracı kuruma ait olacaktır.

2. Bonus (İlave) Hisse

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar halka arzdan satın aldıkları Şirket paylarının tamamını veya bir kısmını İMKB'de işlem görmeye başlamasından itibaren 90 gün süreyle hesaplarında tutmaları ve Geri Alım Garantisi haklarını kullanmamaları durumunda, 90 gün içerisinde hesaplarında gün sonunda bulunan en düşük Şirket payı üzerinden hesaplanmak üzere, % 3 bonus (ilave) B grubu hamiline Şirket payı almaya hak kazanacaklardır.

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, Geri Alım Garantisi hakkını kullanan yatırımcılara tüm ödemelerin tamamlanmasından sonra 5 iş günü içerisinde MKK tarafından otomatik olarak Ahmet Akbalık'ın sahip olduğu paylardan Bonus Hisse almaya hak kazananların hesaplarına aktarılacaktır. Aktarım miktarında hata olduğunu veya Bonus Hisse almaya hak kazandığını düşünen ancak herhangi bir pay aktarımı olmamış olduğunu düşünen ilgili yatırımcılar, ekinde halka arzdan aldıkları ve üzerinden Bonus Hisse almaya hak kazandıklarını düşündükleri en düşük Şirket pay miktarını gösteren MKK hareketlerinin görüldüğü dökümün bulunduğu bir dilekçe ile MKK tarafından Bonus Pay aktarım tarihini takip eden 15 iş günü içerisinde

Deniz Yatırım'a başvuruda bulunacaklardır. Başvuru süresinin tamamlanmasını takip eden 5 işgünü içerisinde haklı olduğu görülen yatırımcılara hak kazandıkları Bonus Hisse aktarılacaktır.

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı kategorisinden başvuran yatırımcıların halka arzdan satın aldıkları paylarını başka kişilere virmanlaması satış hükmünde olacak ve paylarını virmanlayanlar virmanladıkları paylar için teşvik haklarını kaybedecektir.

Bu teşvikler halka arzdan satın alınan paylar için geçerli olup, Şirket paylarının İMKB'de işlem görmesini müteakip İMKB'den satın alınan paylar için geçerli değildir.



Deniz Yatırım
Kurumsal Yatırımcılar
Deniz Yatırım
Kurumsal Yatırımcılar
Deniz Yatırım
Kurumsal Yatırımcılar

Deniz Yatırım
Kurumsal Yatırımcılar
Deniz Yatırım
Kurumsal Yatırımcılar

10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

10.1 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Grubun toplam aktifleri 2008 yıl sonunda 146.741.893 TL iken, 30.09.2011 tarihi itibarıyla 747.281.533 TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu artışta en büyük pay nakit ve nakit benzerleri, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar hesaplarındaki büyümedir.

Nakit ve nakit benzerleri :

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kasa	685.387	50.649	19.873	427.710
Bankadaki Nakit	52.464.863	5.273.656	10.552.857	752.300

Bankalarda meydana gelen mevduat artışı turizm işletmeciliği yapan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin yüksek sezon kabul ettiğimiz dönemden geçmesi sebebiyle ortaya çıkmış birikimdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TL):

Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Bağcılar Bina	-	10.450.000	11.475.000	10.300.000
Bağcılar Arsa	21.717.000	15.034.968	13.370.000	12.800.000
Bayrampaşa Arsa (*)	46.301.000	-	-	-
Güneşli Bina (İşstanbul34)	81.890.000	56.650.000	-	-
İkitelli Bina (34 Portall)	181.435.000	122.900.000	-	-
Toplam	331.343.000	205.034.968	24.845.000	23.100.000

(*) Grup, 4 Kasım 2011 tarihinde Bayrampaşa'da bulunan ve 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 44/59'una sahip olduğu arazinin 15/59'luk kısmını ortaklarından kullandıkları faizsiz ticari olmayan borç ile 11.500.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu satın alma sonucunda, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, anılan arazinin toplam değeri 138.538.000 TL olarak belirlenmiştir. Tabloda yer alan değer ise, bir önceki değerlendirme raporuyla tespit edilen arsa değerinin 44/59'una tekabül eden kısmını ifade etmektedir.

Proje geliştirilmek amacıyla portföye yeni arsaların dahil edilmesi ve İşstanbul34 ve 34Portall projelerin tamamlanması sebebiyle yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında büyüme gerçekleşmiştir.

Maddi duran varlıklar (net, TL) :

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Arazi ve arsalar	-	345.000	345.000	345.000
Binalar	313.040.713	67.295.090	67.295.090	67.139.868
Tesis makine ve cihazlar	7.152.795	7.141.995	7.057.646	6.953.658
Taşıtlar	817.211	509.748	605.099	605.099
Demirbaşlar	19.687.840	18.681.224	19.174.482	18.995.076
Birikmiş Amortismanlar	(23.644.703)	(19.838.327)	(15.508.170)	(9.762.637)

Toplam	317.053.856	74.134.730	78.969.147	84.276.064
---------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, binalar hesabında yer alan Ela Quality Resort Otel yeniden değerlendirilmiş tutarları ile finansal tablolarda yer almaya başlamıştır.

Grubun 31.12.2008 sonu itibarıyla 12.722.353 TL olan kısa vadeli finansal borçları, 30.09.2011 tarihi itibarıyla 87.260.633 TL'ye yükselmiştir. Yükselişin ana sebebi ise Bayrampaşa arsasının portföye dahil edilmesi için kullanılan kredidir.

10.2 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

- Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:

Yıllar itibarıyla Grubun satış gelirlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

(TL)	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Yurtiçi satışlar	56.344.709	51.545.705	42.548.999	42.963.506
Kira gelirleri	8.301.532	1.980.704	989.725	746.218
Diğer gelirler	389.356	1.291.064	1.908.676	1.913.384
Satış iadeleri (-)	(107.546)	(105.050)	(302.865)	(457.474)
Satış iskontoları (-)	(3.128.271)	(708.799)	(365.197)	(917.407)
Toplam	61.799.780	54.003.624	44.779.338	44.248.227

Kira gelirlerindeki artış İş İstanbul34 ve 34Portall projelerinin tamamlanarak, kiraya verilmesinden kaynaklanmaktadır.

- Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:

Türkiye'nin GSYİH düzeyleri, tüketici harcama düzeyleri, hane gelir düzeyleri, nüfus artışı, kentleşme ve göç eğilimlerini içeren demografik eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, konut kredilerinin mevcudiyeti, enflasyon oranlarını etkileyen resmi girişimler, konut kredilerinin faiz oranları ve mevcudiyeti ve doğrudan yabancı yatırım düzeyleri gibi makroekonomik koşullar ve faktörler Türk gayrimenkul piyasalarını, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu etkilemektedir ve etkilemeye devam edecektir.

10.3 Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:

Şirketin 30.09.2011 tarihi itibarıyla dönen varlık toplamı 73.490.555 TL, kısa vadeli yükümlülük toplamı ise 136.872.933 TL'dir. Şirketin net işletme sermayesi -63.382.378 TL'dir. Halka arz gelirinin bir kısmı finansal borçların yeniden yapılandırılmasında kullanılacaktır. Bu çerçevede kısa vadeli finansal borçlar proje kredileriyle uzun vadeli finansal borçlara çevrileceğinden net işletme sermayesi önümüzdeki 12 ay için yeterlidir.

10.4 Ortaklığın son durum itibarıyla finansman yapısı ve borçluluk (garantili - garantisiz, teminatl - teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil) durumu hakkında bilgi:

Finansman Yapısı ve Borçluluk Durumu	30.09.2011 (TL)
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	87.260.633
Garantili	
Teminatl	87.260.633
Garantisiz/Teminatsız	
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	3.017.730
Garantili	
Teminatl	3.017.730
Garantisiz/Teminatsız	
Özkaynaklar (Ana Ortaklığa Ait)	426,299,134
Çıkarılmış sermaye	141.483.500
Sermaye Rezervleri	124.390.608
Değer Artış Fonları	111.878.914
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.036
Geçmiş Yıllar Zararları	-47.571.154
TOPLAM	516.577.497
Net Borçluluk Durumu	30.09.2011 (TL)
A. Nakit	685.387
B. Nakit Benzerleri	52.464.863
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	53.150.250
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	87.260.633
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	87.260.633
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	34.110.383
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	3.017.730
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	3.017.730
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	37.128.113

11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

11.1 Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Özak GYO kontrollü bir finansman stratejisi izlemeyi amaçlayarak özsermaye ve kredi finansmanına yönelmektedir. Şirket finansal borçlarını finansal borçlanmaya teminat gösterilen gayrimenkullerin sahip olduğu nakit akışıyla, aynı kura dayalı borçlanmayla sağlamaya özen göstermektedir, bu şekilde kredi kullanımına dayalı kur riski minimize edilmeye çalışılmaktadır.

Borç kaynakları ve nakdin kullanımına ilişkin ayrıntılı bilgiler Ek-3'de yer alan Özak GYO finansal tablolarında yer almaktadır.

11.2 Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket gelirleri şirket aktifinde yer alan 34Portall ve İşİstanbul34 binalarından elde edilen kira gelirlerinden ve Şirket bağlı ortaklıklarının aktifinde bulunan Ela Quality otelinin satış gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirleri yıllar içinde artış göstermekte ve şirkete düzenli nakit akışı sağlamaktadır. 2012 yılı içinde İşİstanbul34'deki doluluk oranının artmasına paralel olarak şirketin kira gelirlerinde artış beklenmektedir.

Özak GYO Bayrampaşa arsasında geliştirmeyi planladığı konut ve karma kullanımlı geliştirme projesinde sektörün dinamiklerine ve müşterilerin taleplerine uygun şekilde inşaaata başlanmadan konutların ön satışlarına başlayacaktır. Şirket bu sayede konut ve karma projelerin finansmanının bir kısmını bu ön satışlarla karşılamayı planlamaktadır.

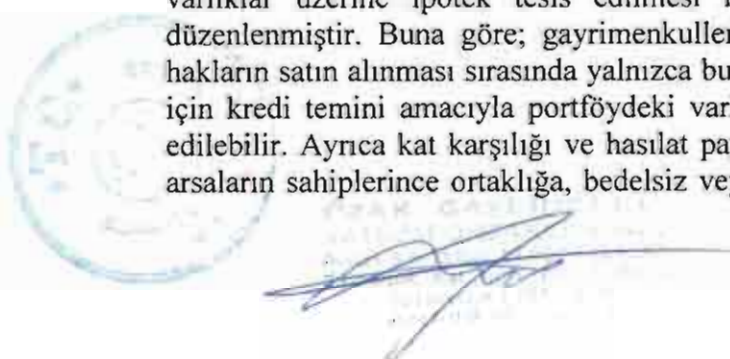
Nakit akımıyla ilgili ayrıntılı tablolar Ek-3'de yer alan Özak GYO finansal tablolarında yer almaktadır.

11.3 Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Ortaklığın 30.09.2011 itibarıyla 90 milyon TL finansal borcu ve 53 milyon TL nakit ve nakit benzeri varlığa sahiptir. Şirket, 2013 yılı sonuna kadar gerçekleştirmeyi planladığı yatırımların finansmanını halka arz gelirleriyle beraber ulaşacağı güçlü özsermaye ve yaratılacak ek kaynaklarla sağlamayı planlamaktadır.

11.4 Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte; GYO Tebliği'nin 35. maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap donemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan özsermayesinin beş katına kadar kredi kullanabilme sınırı getirilmiştir. Söz konusu krediler için portföyde yer alan varlıklar üzerine ipotek tesis edilmesi hususu, yine aynı Tebliğ'in 34. maddesi uyarınca düzenlenmiştir. Buna göre; gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Ayrıca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis


ÖZAK GYO
MÜHÜRÜ
MÜHÜRÜ

edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Bu şekilde doğacak toplam yükümlülüklerin değeri ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz. Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 35. madde kapsamında değerlendirilir.

Ortaklık iştiraklerinden, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'ın sahip olduğu payların bir kısmı (%10,2) nakit karşılığı; Özak Tekstil'in sahip olduğu payların bir kısmı (%10) ise kısmi bölünme yoluyla aynı olarak (toplamda %20,2) 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Şubat 2011'de, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. davacı olmuştur. Dava konusunda, ilgili payların devrine ilişkin; ihtiyati tedbir kararı verilmesi, işlemlerin geçersiz olduğunun tespiti ve payların bedeli karşılığında Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmesi talep edilmiştir. Bir başka deyişle, davacı taraf Şirket'e devredilen payların mülkiyetinin kendisine ait olmasını talep etmiştir. Şubat 2011'de mahkeme tarafından dava konusu hisselerin üçüncü kişilere satışına ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmiştir.

Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ayrıca Aktay Turizm'in 2011 yılında gerçekleştirdiği genel kurul kararlarının iptaline yönelik davalar da açmıştır.

Diğer taraftan, Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından, Şirket'in 34.751.750 TL'lik bedelli sermaye artırımını başvurusunun olumlu karşılınmasına ilişkin Kurul Karar Organı'nın 04.02.2011 tarih ve 4/113 sayılı kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali ile Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin E.2011/1595 sayılı dosyası üzerinden dava açılmış; Mahkeme'nin 23.09.2011 tarihli kararı ile yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiş olup söz konusu dosyada yargılama halen ilk derece mahkemesi nezdinde devam etmektedir.

Söz konusu davalar, halihazırda devam etmekte olup, davaların sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır. Yürüyen bir davanın sonucu hakkında tahminde bulunmak her ne kadar hukuken sağlıklı sonuçlar vermeyecek olsa da, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde gerçekleşebilecek olasılıklar şunlardır:

- Genel kurul ve yönetim kurulu kararları geçersiz kabul edilebilecektir. Bunun sonucunda, hisse devirleri **hiç yapılmamış sayılabilecektir**. Bununla birlikte, pay devirlerinin ana sözleşme uyarınca usulüne uygun olarak yaptırılması gündeme gelebilecek, bu durumda da ön alım hakkının kullanılmasına yönelik prosedür yerine getirilerek, hisse devirleri aynı şekilde yapılabilecektir.
- Şirket portföyünde yer alan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ye ait iştirak hisselerinin %20,2 oranındaki kısmı üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmakta olup, konu GYO Tebliği'nin 26. maddesinin (h) bendinde düzenlenen "ortaklıkların herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamayacakları" hükmü kapsamında risk teşkil etmektedir. Bu nedenle, söz konusu hisselerin davaların sonuçlarına bağlı olarak portföyden çıkarılması gerekebilecektir.



ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKET YÜRÜTME KURULU BAŞKANI
156

AYTUR TURİZM YATIRIM
İŞLETME SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

- Şirket'in Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'deki iştirak payının %57 olduğu dikkate alındığında, %20,2 oranındaki dava konusu iştirak payının davanın olumsuz sonuçlanmasına bağlı olarak kaybedilmesi halinde, Şirket'in anılan iştirakte kontrol **gücü de kaybedilebilecek**, bu da konsolide finansal tabloların düzenlenememesine neden olabilecektir. Bu da, konsolide finansal tablolar üzerinden oluşturulan yatırım kararlarının sağlığına olumsuz etkiye bulunabilecektir.
- Dava konusu **payların içinde Şirket'e** aynı sermaye olarak konulan payların da bulunması nedeniyle, **davanın kaybedilmesine** bağlı olarak Şirket'te aynı sermaye nispetinde sermaye **azaltımına gidilmesi** gerekebilecektir. Kurul Karar Organı'nın Şirket'in 34.751.750 TL'lik bedelli sermaye artırımını başvurusunun olumlu karşılanmasına ilişkin kararına ilişkin davanın olumsuz sonuçlanması halinde de sermaye azaltımı söz konusu olabilecektir.
- Davaların olumsuz sonuçlanmasına bağlı olarak Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin Ela Quality Resort Otel'i işletme hakkının kaybedilmesi söz konusu olabilecek, bu da anılan şirketin faaliyet konusunu zedeleyebilecek ve değerinin düşmesine neden olabilecektir.

Bununla birlikte davalar, Şirket lehine de sonuç doğurabilecektir.

Mahkemenin bu davalar neticesinde yukarıda sayılan sonuçlardan farklı bir karar da verebileceği gözden uzak tutulmamalıdır.

Bunların haricinde Ortaklık üzerinde fonlama ile ilgili olarak her hangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**11.5 - Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar,
- Finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:**

Şirketimiz iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ. Turizm Bakanlığı tarafından açılan Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2011/1 kapsamında Turizm Bakanlığı'na tahsis başvurusunda bulunmuş ve ilgili bakanlıkça yapılan değerlendirme sonunda gönderilen 19.10.2011 tarih ve 213663 sayılı yazı ile Demrekale Kıyı Bandı Turizm Merkezi içerisinde, Antalya ili, Demre (Kale) ilçesi, Taşdibi-Sülüklü Mevkii'nde yer alan yaklaşık 71.000 m2 arazinin şirket adına ön tahsisi yapılmıştır.

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ. Turizm Bakanlığı tarafından açılan Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2011/1 kapsamında Turizm Bakanlığı'na tahsis başvurusunda bulunmuş ve ilgili bakanlıkça yapılan değerlendirme sonunda gönderilen 19.10.2011 tarih ve 213667 sayılı yazı ile Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde, Aydın ili, Didim ilçesi, Mercimek ve Güllüdam Mevkii'nde yer alan 163.766,15 m2 arazinin şirket adına ön tahsisi yapılmıştır.

İştirakimiz Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ. tarafından ön izinleri alınan her iki arazi üzerinde turizm yatırımı yapılmasına yönelik proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu projeler uygulamaya geçirildiğinde iştiraklerimizden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ.'nin projelerin gerçekleştirilmesi için finansman ihtiyacı doğacaktır. Bu finansman ihtiyacının özkaynaklarla karşılanacak olan kısmı için şirketimiz de dahil tüm ortakların sermaye artırımına iştirak etmeleri planlanmaktadır. Halka arzdan elde edilecek gelirlerin bir kısmı bu projelerin gerçekleştirilmesi için kaynak olarak kullanılacaktır.

Şirket portföyünde yer alan İstanbul Bayrampaşa'da bulunan 32.676,84 m2 büyüklüğündeki arsa İstanbul'un gelişmekte olan bölgesi içerisinde Anadolu Oto Yolunun güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde, Forum İstanbul AVM ve Yorum İstanbul Evleri, doğusunda İstanbul otoparkı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı ORA projesi yer almaktadır. Bu arsa üzerinde bir konut projesi ile şirkete sürekli olarak kira geliri sağlayacak hipermarket projesi hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Yine şirket portföyünde yer alan, Bağcılar Mahmutbey'de bulunan 6.682,19 m2 büyüklüğündeki arsa, İstanbul'un gelişmekte olan bölgesi içerisinde, E-6 Karayolu, Basın Ekspres Yolu gibi İstanbul'un önemli kesişme noktaları yakınında, 212 Alışveriş Merkezi ve Depo Alışveriş Merkezi yakınında yer almaktadır. Arsanın, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İETT Müdürlüğü'ne terki yapılan kısmına metro istasyonu yapımı devam etmektedir. Metro istasyonu tamamlandığında, Otopark, Havalimanı, İkitelli, Bağcılar metro hatlarının kesişme noktası olacaktır. İETT ile yapılan sözleşmeye göre, arsa üzerinde şirketimiz tarafından geliştirilecek projeye, metro istasyonundan geçiş verilecektir.

Ayrıca önümüzdeki dönemlerde İstanbul'un Asya ve Avrupa yakasında Konut-Ticari-Otel karma projeleri, İstanbul öncelikli olmak üzere şehir otelciliği projeleri ve İstanbul ve Antalya'da outlet projeleri hedeflenmektedir.

Bu projelerin finansmanının ise özvarlık ve kredi yoluyla sağlanması planlanmaktadır.



AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKET YÖNETİMİ
MÜDÜRLÜĞÜ
Nispetiye Mahallesi, Akmerkez Kat: 11
34398 Beşiktaş/İstanbul

AKTAY TURİZM YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

12.1 Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları ekte yer almaktadır.

12.2 Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetçi görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

2008, 2009, 2010 ve 30.09.2011 yılı hesap dönemlerine ilişkin SPK'nın Seri: XI No:29 Tebliği hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir. Sorumlu ortak baş denetçi, Saim Üstündağ'dır.

Bağımsız denetçinin 30.09.2011 tarihli bağımsız denetim raporu görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

“Şarh Görüşün Dayanağı

Grup'un bağımsız denetçisi olarak atanmamız 31 Aralık 2009 tarihinden sonra gerçekleştiğinden 31 Aralık 2009 ve 30 Eylül 2010 tarihlerinde gerçekleştirilen stok sayımlarına tarafımızca iştirak edilememiştir. Grup'un kayıtlarının doğası nedeniyle, diğer denetim prosedürleri yardımıyla stok miktarlarını test edemediğimiz ve fiziksel sayımlarını gözlemleyemediğimiz stok tutarı 31 Aralık 2009 ve 30 Eylül 2010 tarihleri itibarıyla 1.011.493 TL ve 1.546.305 TL'dir. Bu nedenle, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla söz konusu stok tutarı ile 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme ait satışların maliyeti hakkında tarafımızca görüş oluşturulamamıştır.

Şarh Görüş

Grup'un bağımsız denetçisi olarak atanmamız 31 Aralık 2009 tarihinden sonra gerçekleştiğinden 31 Aralık 2009 ve 30 Eylül 2010 tarihlerinde gerçekleştirilen stok sayımlarına tarafımızca iştirak edilememiştir. Grup'un kayıtlarının doğası nedeniyle, diğer denetim prosedürleri yardımıyla stok miktarlarını test edemediğimiz ve fiziksel sayımlarını gözlemleyemediğimiz stok tutarı 31 Aralık 2009 ve 30 Eylül 2010 tarihleri itibarıyla 1.011.493 TL ve 1.546.305 TL'dir. Bu nedenle, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla söz konusu stok tutarı ile 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme ait satışların maliyeti hakkında tarafımızca görüş oluşturulamamıştır.

Şarh Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, yukarıda belirtilen stok miktarlarına ilişkin husus nedeniyle ortaya çıkabilecek düzeltmeler dışında Grup'un 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık döneme ait finansal performansını ve nakit akımlarını Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, aşağıdaki konulara dikkat çekmek isteriz:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TENEZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dipnot 13'te detayı açıklandığı üzere, Grup'un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin paylarının bir kısmı 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından biri davacı olmuştur. Dava konusunda özetle, ilgili payların devrinin geçersiz olduğunun tespiti ve payların davacı ortak adına tescil edilmesi talep edilmiştir. Söz konusu dava, rapor tarihi itibarıyla devam etmekte olup, dava sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır.

Dipnot 2 ve 29'da açıklandığı üzere Grup, 2009 ve 2010 yılı finansal tablolarını yeniden düzenlemiştir.”

Bağımsız denetçinin 2010, 2009 ve 2008 tarihli bağımsız denetim raporu görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

“Şarhlı Görüşün Dayanağı

Grup'un denetçisi olarak atanmamızın öncesinde olması sebebiyle, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla stokların fiziksel sayımlarını gözlemleyemedik. Grup'un kayıtlarının doğası nedeniyle, diğer denetim prosedürleri yardımıyla stok miktarlarını test edemediğimiz ve fiziksel sayımlarını gözlemleyemediğimiz stok tutarı 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.011.493 TL ve 984.133 TL'dir.

Şarh Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıllara ait finansal performansını ve nakit akımlarını, 31 Aralık 2009 ve 2008 yıl sonu itibarıyla stoklarının fiziksel sayımını gözlemleyememizden dolayı olabilecek düzeltmelerin etkileri haricinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, aşağıdaki konuya dikkat çekmek isteriz:

Dipnot 13'te **detayı** açıklandığı üzere, Grup'un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin paylarının bir kısmı 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından biri davacı olmuştur. Dava konusunda özetle, ilgili payların devrinin geçersiz olduğunun tespiti ve payların davacı ortak adına tescil edilmesi talep edilmiştir. Söz konusu dava, rapor tarihi itibarıyla devam etmekte olup, dava sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır. “

12.3 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler:

Grup, 4 Kasım 2011 tarihinde Bayrampaşa'da bulunan ve 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 44/59'una sahip olduğu arazinin 15/59'luk kısmını ortaklarından kullandıkları faizsiz ticari olmayan borç ile 11.500.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu satın alma sonucunda, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, anılan arazinin toplam değeri 138.538.000 TL olarak belirlenmiştir.

Grup, 9 Aralık 2011 tarihinde, ortaklarına olan tüm borçlarını kapatmıştır.

13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ³

13.1 Proforma finansal bilgiler:

Proforma Bilanço (TL):

	30 Eylül 2011 (Pro forma)
VARLIKLAR	
Dönen Varlıklar	73.490.555
Nakit ve Nakit Benzerleri	53.150.250
Ticari Alacaklar	15.473.641
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2.560.750
-Ticari Alacaklar	12.912.891
Diğer Alacaklar	141.389
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-
-Diğer Alacaklar	141.389
Stoklar	1.139.887
Diğer Dönen Varlıklar	3.585.388
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	766.060.561
Ticari Alacaklar	2.767.950
Finansal Yatırımlar	4.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	423.612.583
Maddi Duran Varlıklar	317.053.856
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.617.030
Ertelenen Vergi Varlığı	8.004.918
Diğer Duran Varlıklar	-
TOPLAM VARLIKLAR	839.551.116

³Proforma Finansal Bilgi: Toplam varlıklar, satışlar gibi ortaklığın faaliyetleri ve finansal durumu için önemli göstergelerde %25 veya daha fazla oranda önemli bir değişikliğe yol açan bir işlemin söz konusu olması durumunda, bu değişikliğe yol açan işlemin finansal tablo dönemi başından itibaren veya finansal tablo döneminin son günü itibarıyla olduğu varsayılarak söz konusu değişikliğin ortaklığın brüt geliri, toplam aktifi ve karı/zararı üzerindeki etkisine ilişkin finansal bilgi.

	30 Eylül 2011 (Pro forma)
KAYNAKLAR	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	157.598.313
Finansal Borçlar	107.986.013
Ticari Borçlar	13.212.666
-Ticari Borçlar	13.212.666
Diğer Borçlar	29.004.853
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25.754.794
-Diğer Borçlar	3.250.059
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.683.486
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	312.358
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.398.937
Uzun Vadeli Yükümlülükler	57.286.702
Finansal Borçlar	3.017.730
Diğer Borçlar	-
-İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	106.542
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	54.162.430
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	-
ÖZKAYNAKLAR	624.666.101
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	497.843.337
Çıkarılmış Sermaye	141.483.500
Sermaye Rezervleri	124.390.608
Değer Artış Fonları	111.878.914
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.036
Geçmiş Yıllar Zararları	(47.571.154)
Net Dönem Karı	167.608.433
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	126.822.764
TOPLAM KAYNAKLAR	839.551.116



İNŞAAT GİRİŞİMİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Proforma Gelir Tablosu (TL):

	1 Ocak- 30 Eylül 2011 (pro forma)	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Satış Gelirleri	61.799.780	36.950.091
Satışların Maliyeti (-)	(31.484.442)	(15.854.732)
BRÜT KAR	30.315.338	21.095.359
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(6.771.340)	(5.449.996)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.297.100)	(715.224)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkları	153.551.657	152.444.446
Diğer Faaliyet Gelirleri	4.138.296	501.787
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(480.933)	(303.488)
FAALİYET KARI	178.455.918	167.572.884
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	11.391.516	7.119.038
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	(18.554.427)	(11.014.808)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	171.293.007	163.677.114
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	(2.852.375)	(2.295.258)
Dönem vergi gideri	(2.327.856)	(1.727.429)
Ertelenmiş vergi gideri	(524.519)	(567.829)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	168.440.632	161.381.856
DÖNEM KARI	168.440.632	161.381.856
Dönem Kar Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	832.199	808.239
Ana Ortaklık Payları	167.608.433	160.573.617
	168.440.632	161.381.856
Hisse başına kazanç	1,243	1,189
Diğer Kapsamlı Gelir	196.292.379	196.292.379
Duran varlıklar değer artış fonundaki değişim	196.292.379	196.292.379
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	364.733.011	357.674.235
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	85.245.664	84.437.425
Ana Ortaklık Payları	279.487.347	273.236.810
	364.733.011	357.674.235

13.2 Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

1 Ocak -31 Eylül 2011 Ara Hesap Dönemine Ait Denetlenmemiş Proforma Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Güvence Raporu, DRT Bağımsız Denetim Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Rapor görüşü aşağıda yer almaktadır.

“Görüşümüze göre, ilişikteki 30 Eylül 2011 tarihli proforma konsolide finansal bilgiler 1 ve 2 nolu dipnotlarda belirtilen işlem ve esaslara ve Şirket’in aynı dönemlerde konsolide finansal tablolarını hazırlarken uyguladığı muhasebe politikalarıyla uygun olarak hazırlanmıştır. Görüşümüz bu bağımsız güvence raporumuzda belirtilen esaslar çerçevesinde oluşturulmuş ve bu esaslarla sınırlıdır.

Proforma konsolide finansal bilgiler Grup tarafından, dipnotlarda yer alan açıklamalar, varsayımlar, tahminler gibi esaslar baz alınarak hazırlanmıştır. 1 no’lu dipnotta açıklanan işlemlerin daha erken bir tarihte gerçekleşmiş olması durumunda oluşacak finansal durumu yansıtmayabilir. Ayrıca ilişikteki proforma konsolide finansal bilgiler, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde Grup’un finansal durumunu ve performansını doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığına ilişkin görüş sunabilmek için gerekli bilgi ve dipnotları içermemektedir.”

İlgili Bağımsız Güvence Raporu Ek-5’te sunulmaktadır.



DEĞİŞ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI

Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Kârın tespiti ve dağıtılmasına ilişkin hükümler, esas sözleşmenin 33. ve 34. maddesinde belirtilmiştir;

KARIN DAĞITIMI

Madde 33:Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalan'ın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmın kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtılmasına, dönem sonu kar olarak bilânçoda bırakılmasına, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave edilmesine veya olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına Şirket kar dağıtım politikası esaslarının da dikkate alınması suretiyle Genel Kurul yetkilidir. Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında tutarlı bir politika izlenir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu ana sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.

KAR DAĞITIMI ZAMANI

Madde 34:Yıllık kârın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulunun teklifi üzerine

Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Aşağıda listelenen Genel Kurul kararlarında belirtildiği üzere Özak GYO 2008-2009-2010 dönemlerine ilişkin temettü dağıtmamıştır.

- 11.03.2009 tarihinde gerçekleşen 2008 yılı şirket Olağan Genel Kurulu'nda net karın dağıtılmamasına,
- 04.06.2010 tarihinde gerçekleşen 2009 yılı şirket Olağan Genel Kurulu'nda net karın dağıtılması yönünde bir karar alınmamıştır.
- 25.05.2011 tarihinde gerçekleşen 2010 yılı şirket Olağan Genel Kurulu'nda yasal kayıtlara göre zarar oluşması nedeniyle kar dağıtımını müzakerer edilmemiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KÂR DAĞITIM TABLOSU (TL)				
		2010 YILI	2009 YILI	2008 YILI
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	106,731,750.00	80,945,420.00	16,952,776.00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	0.00	0.00	0.00
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi	Herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.	Herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.	Herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.
		Yasal Kayıtlara (YK) Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	-134,853.96 TL	826,229.02 TL	438,662.03 TL
4.	Ödenecek Vergiler (-)		67,852.30 TL	136,319.44 TL
5.	Net Dönem Kârı (=)		758,376.72 TL	302,342.59 TL
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)		0.00 TL	0.00 TL
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)		37,918.84 TL	15,117.13 TL
8/(a).	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)		720,457.88 TL	287,225.46 TL
8/(b).	Gerçekleşmemiş Değer Artışları (-)			
8/(c).	Gerçekleşmemiş Değer Azalışları (+)			
8/(d).	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)			
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)			
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı		720,457.88 TL	287,225.46 TL
11.	Ortaklara Birinci Temettü			
	- Nakit %20		144,091.58 TL	57,445.09 TL
	- Bedelsiz			
	- Toplam		144,091.58 TL	57,445.09 TL
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü			
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü			
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü			
15.	Ortaklara İkinci Temettü		0.00 TL	0.00 TL
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe		0.00 TL	0.00 TL
17.	Statü Yedekleri			
18.	Özel Yedekler			
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK		576,366.31 TL	229,780.37 TL

20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar			
	- Geçmiş Yıl Kart			
	- Olağanüstü Yedekler			
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler			

15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ⁴

Ortaklık tarafından tercih edilmesi durumunda ve özel amaçlı bağımsız denetimden geçirilmiş olmak şartıyla kar tahmini ve kar beklentilerine yer verilebilir.

- 15.1 **Ortaklığın kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:** Yoktur.
- 15.2 **Ortaklığın kar tahminleri ve beklentilerine ilişkin varsayımlar:** Yoktur.
- 15.3 **Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin özel amaçlı bağımsız güvence raporu:** Yoktur.
- 15.4 **Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin 15.1 no'lu bölümde verilmiş olan tahminlerden farklı olması durumunda farklılığın nedenleri hakkında bilgi:** Yoktur.



⁴ **Kar tahmini:** Cari ve/veya takip eden hesap dönemleri için muhtemel kar veya zarar seviyesine ilişkin bir rakamın veya asgari veya azami bir rakamının açıkça ya da dolaylı olarak veya gelecekte elde edilebilecek kar veya uğranabilecek zararların hesaplanabileceği verilerin belirtilmesidir.

Kar beklentisi: Sona ermiş, ancak sonuçları henüz yayınlanmamış olan bir hesap dönemi için kar ya da zarar rakamının tahmin edilmesidir.

16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

a) Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara karpayı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

b) Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran % 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi.

a) Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi.

GVK'nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için % 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde

ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i) Gerçek Kişiler

ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımını halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2011 yılı için bu had 23.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse



Handwritten signature and stamp of the Ministry of Treasury and Finance, Republic of Turkey.

Handwritten signature and stamp of the Ministry of Treasury and Finance, Republic of Turkey.

edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

ib) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye’de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

ii) Kurumlar

ii) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye’deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları karpayları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpayları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpaylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu karpayları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan karpayına isabet ettiği tutarda, yıllık beyanname hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net karpayının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

ii) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen karpaylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

iii) Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

Deniz Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

Özak GYO, izahnamenin hazırlanmasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren ekspertiz şirketlerinden, hukuk danışmanlarından, SPK'nın belirlediği finansal raporlama standartları çerçevesinde hazırlanan Şirket'in finansal tablolarından sağlanan bilgilere yer vermiştir. İşbu izahnamede üçüncü şahıslardan sağlanan bilgiler aynen alınmıştır. Özak GYO olarak bildiğimiz veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiğimiz kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

Şirket'in aşağıda da özetine yer verilen konsolide mali tablolarında yer alan gayrimenkullerin değerlemesi Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından yapılmış olup, sözkonusu değerlendirme raporlarına www.ozakgyo.com adresinden ulaşılabilir.

Gayrimenkul	Kira Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Değeri	Rapor Tarihi	Hazırlayan Kurum	Sigorta Değerleri
34 Portall Binası	\$7m2/ay	181.435.000.- TL	01.11.2011	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.	58,617,810 TL
İş İstanbul 34 Binası	Ofis: \$12m2/ay Mağaza:\$20m2/ay	81.890.000.-TL	01.11.2011	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.	16,427,000 TL
Ela Quality Resort Hotel		308.588.000.- TL	04.11.2011	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.	149.806.056,35 TL
Bayrampaşa Arazisi 524 Ada 1 Parsel		138.538.000.- TL	04.11.2011	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.	-
Mahmutbey Arazisi 2048 Ada/22-23-25-27 Parsel		21.717.000.-TL	01.11.2011	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.	-

Şirket'in portföyünde yer alan İş İstanbul 34 ve 34 Portall binalarının bağımsız bölümleri ile ilgili olarak değerlendirme raporlarıyla tespit edilen kira bedelleri tabloda yer alan kira ekspertiz değerlerinden düşük uygulanmaktadır.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ("İMKB") Yönetim Kurulu'nun 10 Haziran 2010 tarihli toplantısında İMKB Kotasyon Yönetmeliği'nin 32. maddesinin verdiği yetki çerçevesinde, aynı Yönetmeliğin "Ortaklık Haklarını Temsil Eden Menkul Kıymetlerin İlk Kotasyonu" başlıklı 13. maddesinin (h) ve (k) bentleri ile "Yatırım Ortaklıklarına ait Hisse Senetlerinin Kotasyonu" başlıklı 15. maddesinin (c) bendinin uygulama esasları konulu 11 Haziran 2010 tarih ve 334 sayılı genelgesi uyarınca talep edilen hukukçu raporu İşmen Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmış olup Ek-2'de yer almaktadır.

İzahnamede kullanılan bağımsız denetim raporları (Ek-3) ve 1 Ocak -31 Eylül 2011 Ara Hesap Dönemine Ait Denetlenmemiş Proforma Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Güvence Raporu (Ek-5) ise DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanmış olup izahname ekinde yer almaktadır.

18. DİĞER HUSUSLAR

1. Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan anonim ortaklıklarının sona erme sebepleriyle, Türk Ticaret Kanunu ve İcra ve İflas Kanunu'ndaki tasfiye hükümleri gayrimenkul yatırım ortaklıkları için de geçerlidir.
2. Gayrimenkul Yatırım ortaklıkları, GYO Tebliği'nin 27. Maddesi (a) bendi uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Tebliğ'in 27. Maddesi (e) bendi uyarınca hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarına göre bu fıkranın (a) bendinde tanımlanan asgari %50 oranını sağlayamazlarsa Kurul'a başvuruda bulunurlar. Kurul yapacağı değerlendirmede bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, ortaklıklar Kurul tarafından verilen bu süre sonunda da asgari %50 oranını sağlayamazlarsa, sürenin bitiminden itibaren en geç 1 ay içerisinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 434üncü maddesinin birinci fıkrasının (2) ve (6) numaralı bentleri hükümleri gereğince münfesi addolunur. Tebliğ'in 43. Maddesi uyarınca da ortaklıklar; Tebliğ'in 27. Maddesinin (e) bendi kapsamına girip asgari %50 oranını tutturamamaları halinde bu durumun gerekçelerini ve bu durumun düzeltilmesi için uygulayacakları planları Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurmakla yükümlüdürler.
3. GYO'ların portföy ve yatırım sınırlamalarına ilişkin diğer bilgilere GYO Tebliği'nde yer almaktadır. Tebliğ'e SPK'nın www.spk.gov.tr adresli web sitesinden ulaşılabilir.
4. Şirket 19/12/2011 tarihli yazısı ile gayrimenkul portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmasına izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuştur.
5. Şirket, 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından sonra ortaya çıkan ve bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye olan ticari olmayan borcunun tasfiyesine ilişkin olarak SPK'ya ek süre talebine bulunmuştur.

19. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Atatürk Bulvarı, 13. Cadde, 34 Portall Plaza, 2.Bodrum Kat, No:1 İkitelli O.S.B., Başakşehir İstanbul adresindeki ortaklığın merkezinde ve başvuru yerlerinde ve www.ozakgo.com adresinde yatırımcı platformu bölümünde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1. İzahname,
2. Esas sözleşme,
3. Hukukçu Raporu,
4. Ortaklığın 30.09.2011 ve son 3 yıl finansal tabloları ve bağımsız denetim raporu
5. Gayrimenkul değerlendirme raporları





ORTAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUL BAŞKANI
[Signature]

ORTAK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
[Signature]

20. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Ahmet Akbalık Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAMENİN TAMAMI

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 İnan Akova Bölüm Müdürü Nurullah Erdoğan Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAMENİN TAMAMI

21. EKLER

Ek 1 – Esas Sözleşme

Ek 2 – Hukukçu Raporu

Ek 3 – 30.09.2011, 2010, 2009 ve 2008 yılları finansal tabloları ile bunlara ilişkin Bağımsız Denetim Raporu

Ek-4 - Ahmet Akbalık tarafından verilen taahhütname

Ek-5 - 1 Ocak -31 Eylül 2011 Ara Hesap Dönemine Ait Denetlenmemiş Proforma Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Güvence Raporu

