

Özak GYO'nun

GELECEK AJANDASI



Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2015 Faaliyet Raporu

30 yıla varan deneyimimizle
yaşam kalitesini artıran ve hayata
değer katan projeler geliştiriyoruz.

Başarımızın somut göstergesi olan,
bugüne kadar hayata geçirdiğimiz
kaliteli, sürdürülebilir ve kârlı
projelerimizin yanı sıra yeni Büyükyalı
İstanbul, İzmir Alsancak projeleri
ile arsalarımız Şirketimizin büyük
potansiyelini gözler önüne seriyor.

Uzmanlığımız ve yüksek potansiyelli
projelerimiz birleşince her sayfası
başarıyla dolacak bir Gelecek Ajandası
ortaya çıkıyor. Faaliyet raporumuzu
entegre ettiğimiz Gelecek Ajandamızın
ilkiyle karşınızdayız.

Saygılarımla,

Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkanı

Özak GYO,
dünü, bugünü ve
geleceği ile karşınızda...



Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 1,57
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BİST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. 10. Cad. 34 Portall Plaza No: 7/18 Başakşehir - İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
Telefon	0212 486 35 50
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

Yıl Sonu İtibarıyla 2015

Aktif Büyüklük

1,7 Milyar TL

Net Aktif Değeri

1,2 Milyar TL

Sermaye

250 Milyon TL

Toplam Satış Gelirleri

183,9 Milyon TL

FAVÖK*

258,9 Milyon TL

FAVÖK Marjı

%140,8

Piyasa Değeri

465 Milyon TL

Toplam Özsermaye

1,1 Milyar TL

Kira Gelirleri

60,8 Milyon TL

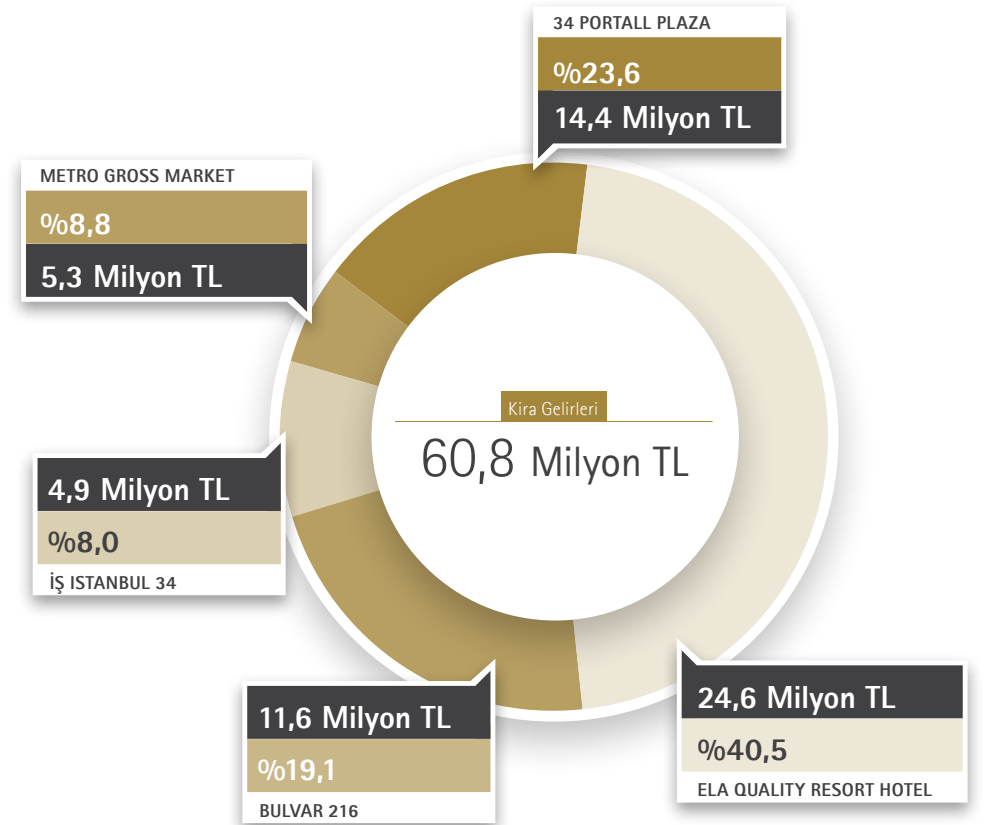
Net Kâr

191,4 Milyon TL

* FAVÖK rakamına "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir & Gider" dâhildir.

Özak GYO Kira Gelirleri Dağılımı

Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı ile geniş faaliyet ağını, her geçen yıl daha da geliştirecektir.



Toplam Portföydeki Ortalama Doluluk

%98

Döviz Bazlı Kira Kontratları

%94

Yapılacaklar Listemiz 2016

01

Yıl sonu itibarıyla Net Aktif Değer'in 1,33 Milyar TL'ye çıkarılması...

02

Mart 2016'da Cannes'da MIPIM uluslararası gayrimenkul yatırım ve emlakçılık fuarında Büyükyalı Projesi'ne ilişkin ilk detayların paylaşılması...

03

Yeni değerler yaratmak için ihale fırsatlarının takip edilmesi...

04

Kira gelirlerinde %6 artış sağlanması...

05

Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites'de yeni dairelerin teslim edilmesi...

Yapılacaklar Listemiz Orta-Uzun Vade

01

Finansal gücümüzü artırırken net aktif değerimizin 3 milyar TL seviyesine çıkarılması...

02

5 yılda sektörde en büyük 3 şirket arasında yer almak...

03

Balmumcu arsasında otel/ rezidans projesi geliştirilmesi...

04

Büyükyalı ve İzmir Alsancak projelerinde inşaat ve satışların tamamlanması...

05

Mahmutbey arsasında iş merkezi projesi geliştirilmesi...

06

Göktürk arsasında konut projesi geliştirilmesi...

07

Didim ve Demre'de yer alan arazilerde 5 yıldızlı otel projelerinin hayata geçirilmesi...

Yılık Planımız

2016

6.1.2016

2015 Yılsonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

7.1.2016

Bağlı Ortaklık Şirketi Değerleme Raporu

12.1.2016

Revize Gayrimenkul Değerleme Raporları

28.1.2016

Değerleme Şirketi Seçimi

11.2.2016

2015 Yılsonu Operasyonel Verilerin Açıklanması

15.2.2016

Vergi Dairesine 2015 Yılsonu Finansal Tablo Gönderimi

24.2.2016

İstanbul Power Meeting

02-03.03.2016

Londra Roadshow

3.3.2016

2015 Yılsonu Finansal Raporların Açıklanması

8.3.2016

2015 Yılsonu Finansal ve Operasyonel Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

15-18.03.2016

MİPİM 2016 Gayrimenkul Fuarı

29.4.2016

2016'3A Operasyonel Verilerin Açıklanması

29.4.2016

Olağan Genel Kurul Toplantısı

10.5.2016

2016'3A Finansal Raporların Açıklanması

11.5.2016

2016'3A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans

16.5.2016

Vergi Dairesine 2016'3A Finansal Tablo Gönderimi

29.7.2016

2016'6A Operasyonel Verilerin Açıklanması

15.8.2016

Vergi Dairesine 2016'6A Finansal Tablo Gönderimi

19.8.2016

2016'6A Finansal Raporların Açıklanması

22.8.2016

2016'6A Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

Yılık Planımız

2016

06-08.09.2016

Dubai Cityscape Gayrimenkul Fuarı

28.10.2016

2016'9A Operasyonel Verilerin Açıklanması

9.11.2016

2016'9A Finansal Raporların Açıklanması

10.11.2016

2016'9A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans

14.11.2016

Vergi Dairesine 2016'9A Finansal Tablo Gönderimi

30.12.2016

2016 Yılsonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ocak

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31	1	2	3	4	5	6

Şubat

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
31	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12

Mart

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
28	29	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9

Nisan

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
1	2	3	4	5	6	7

Mayıs

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11

Haziran

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
29	30	31	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	1	2
3	4	5	6	7	8	9

Temmuz

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
26	27	28	29	30	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31	1	2	3	4	5	6

Ağustos

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
31	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10

Eylül

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
28	29	30	31	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	1
2	3	4	5	6	7	8

Ekim

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
25	26	27	28	29	30	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31	2	3	4	5	6

Kasım

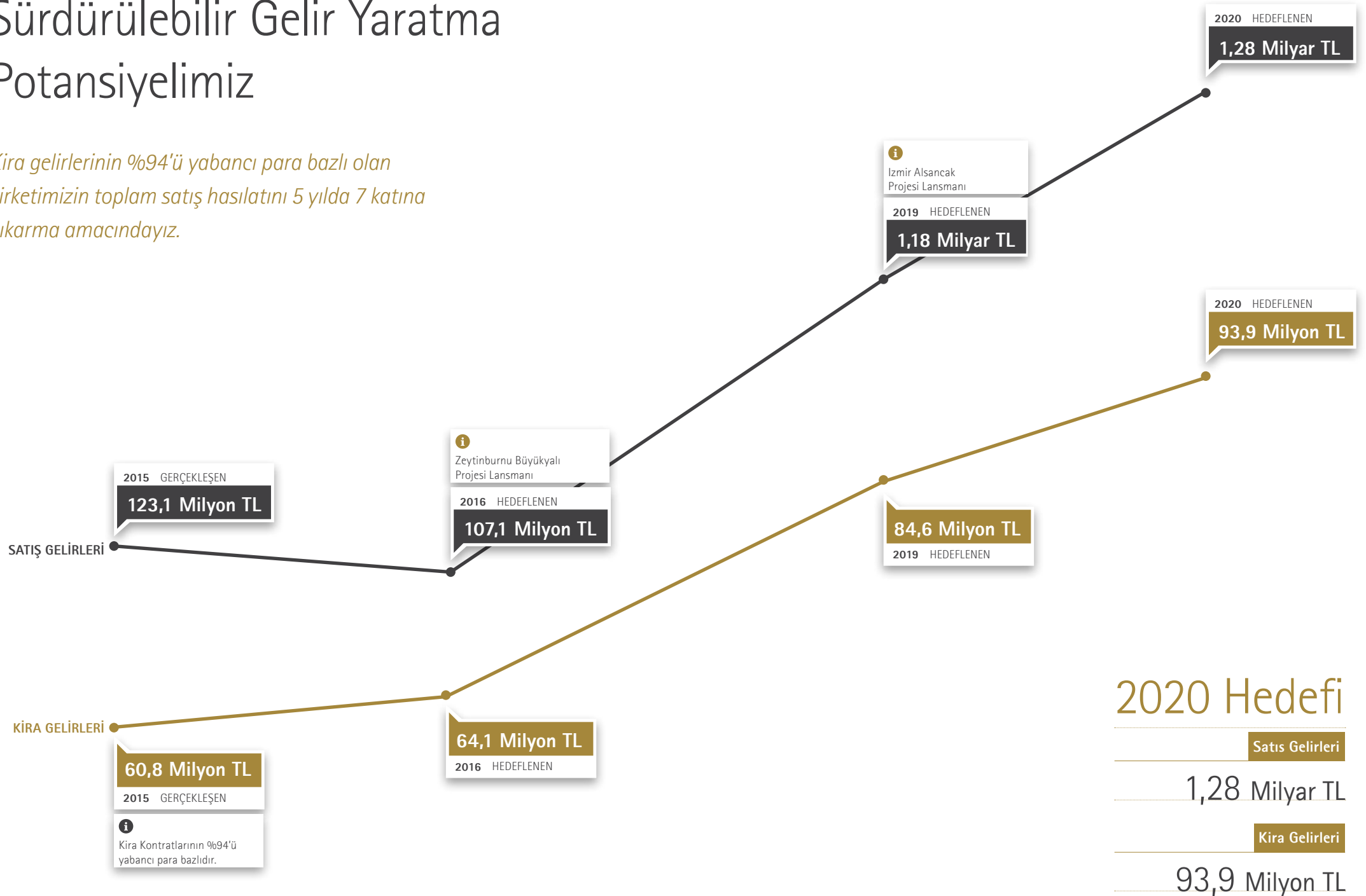
P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10

Aralık

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
27	28	29	30	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31
1	2	3	4	5	6	7

Sürdürülebilir Gelir Yaratma Potansiyelimiz

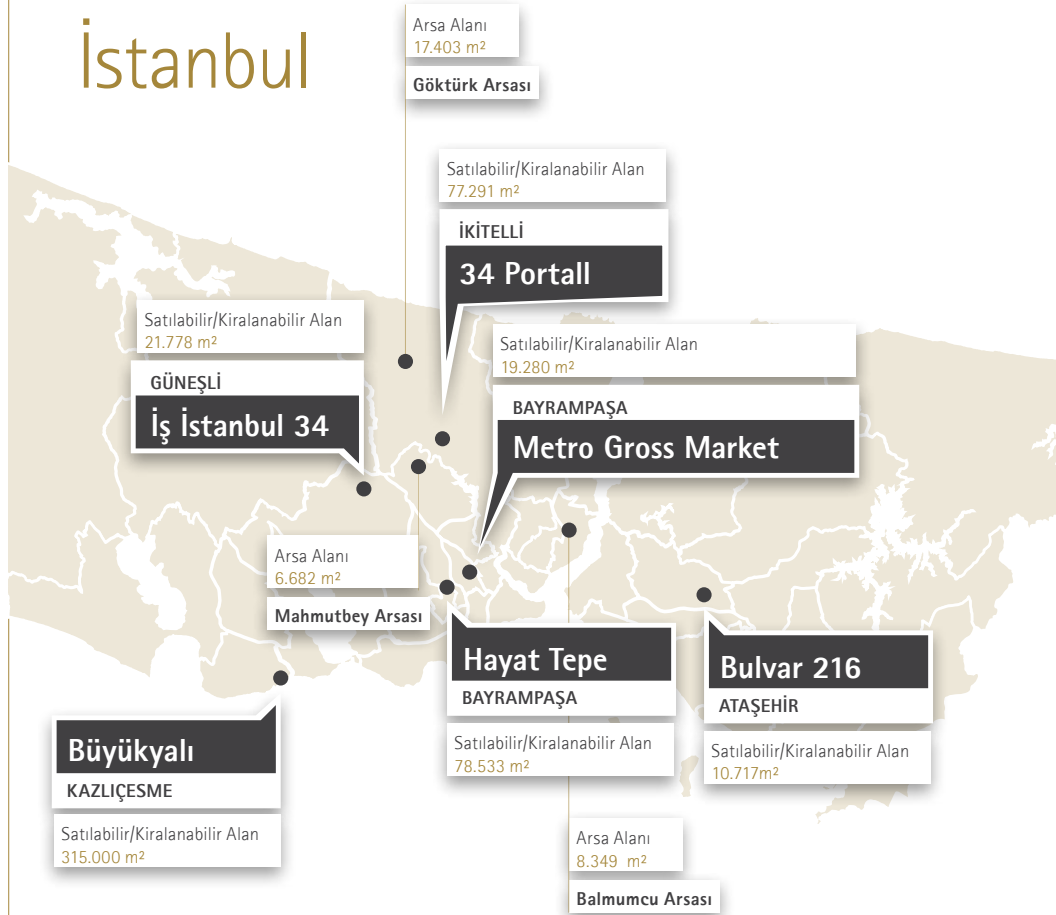
Kira gelirlerinin %94'ü yabancı para bazlı olan şirketimizin toplam satış hasılatını 5 yılda 7 katına çıkarma amacındayız.



Varlıklarımız

Şirket olarak şehrin merkezinde projelere odaklanıyoruz.
Değeri sürekli katlanan projelere imza atıyoruz.

İstanbul



Toplam Arsa Alanı* İSTANBUL

32.434m²

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan İSTANBUL

522.599m²

*Balmumcu, Mahmutbey, Göktürk arsaları konsolide değerleri

Antalya

Türk turizminin kalbi Antalya'da gerçekleştirdiğimiz otel ve arazi yatırımlarıyla portföyümüzü daha değerli kılıyoruz.



Toplam Arsa Alanı ANTALYA

70.699m²

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan ANTALYA

98.712m²

Varlıklarımız

Ege'nin incisi İzmir'de gerçekleştireceğimiz Alsancak projesinde, doğa ile yerel mimariye uyuma büyük özen göstereceğiz.

İzmir

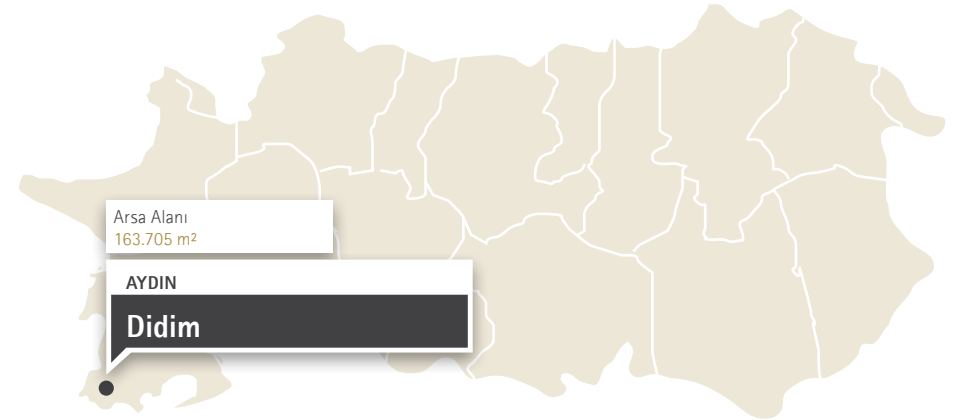


Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan İZMİR

330.00m²

Türkiye'nin alternatif turizm merkezlerinden Didim'de hissedarlarımızın birikimlerine değer katacak turizm yatırımlarına hazırlanıyoruz.

Aydın



Toplam Arsa Alanı AYDIN

163.705m²

34 Portall Plaza

34 Portall Plaza, çağdaş mimarisi ve akıllı bina özellikleriyle İstanbul, İkitelli'de firmaların iş, üretim ve lojistik süreçlerine verim katmaktadır.

Tamamlanma Tarihi

2010

Yıllık Kira Geliri

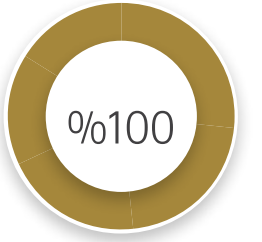
14,4 Milyon TL

Proje Detayları	
Sahiplik	%100 Özak GYO
Proje Tipi	Ofis & Sanayi
Konum	İstanbul, İkitelli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	53,4 milyon TL
Ekspertiz Değeri	251,2 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri ^(*)	15,3 milyon TL
Doluluk Oranı	%100
Yıllık Kira Artışı	LIBOR+%2
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kıralanabilir Alan	77.291 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko

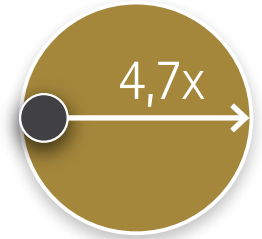
^(*) 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 12,5 milyon TL)



Doluluk Oranı



Değerleme Çarpanı



Arsa & Geliştirme Maliyeti

53,4 Milyon TL



Ekspertiz Değeri

251,2 Milyon TL

İş İstanbul 34

"Geleceğin Binası" yaklaşımıyla tasarlanan İş İstanbul 34'te, ofis kullanımı dışında 137 ile 2000 m2 arasında değişen 15 mağaza alanını perakende kullanıcılar için ayırmıştır.

Tamamlanma Tarihi

2010

Yıllık Kira Geliri

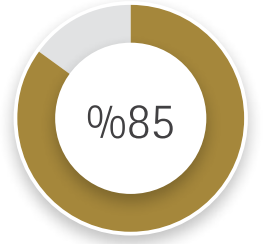
4,9 Milyon TL

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis ve Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	21,6 milyon TL
Ekspertiz Değeri	116,9 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri ^(*)	7,4 milyon TL
Doluluk Oranı	%85
Yıllık Kira Artışı	LIBOR+%3
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kıralanabilir Alan	21.778 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank, Mexx

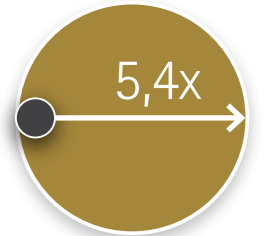
^(*) 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 5,9 milyon TL)



Doluluk Oranı



Değerleme Çarpanı



Arsa & Geliştirme Maliyeti
21,6 Milyon TL

Ekspertiz Değeri
116,9 Milyon TL

Bayrampaşa Metro Gross Market

Bayrampaşa Metro Gross Market, gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu ile dikkat çekmektedir.

Tamamlanma Tarihi

2012

Yıllık Kira Geliri

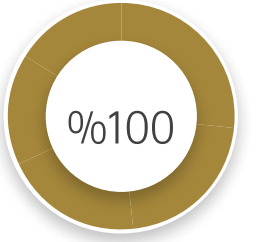
5,4 Milyon TL

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	34,7 milyon TL
Ekspertiz Değeri	94,1 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri(*)	5,7 milyon TL
Doluluk Oranı	%100
Yıllık Kira Artışı	EURO ÜFE
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kıralanabilir Alan	19.280 m ²
Market Alanı	8.470 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

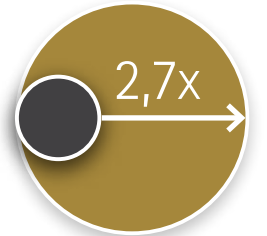
(*) 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 5,1 milyon TL)



Doluluk Oranı



Değerleme Çarpanı



Arsa & Geliştirme Maliyeti
34,7 Milyon TL

Ekspertiz Değeri
94,1 Milyon TL

Bulvar 216

Bulvar 216, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

Tamamlanma Tarihi

2014

Yıllık Kira Geliri

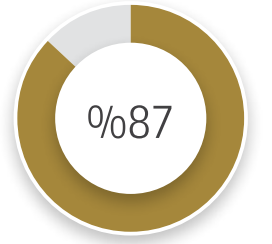
11,6 Milyon TL

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	102,0 milyon TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	223,9 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri(*)	14,4 milyon TL
Doluluk Oranı	%87
Tamamlanma Tarihi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	10.717 m ²
Başlıca Kiracılar	P.F.Chang's, Caribou, Harvard Cafe, Carrefoursa, Vatan Bilgisayar

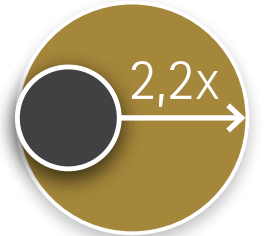
(*) 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 12 milyon TL)



Doluluk Oranı



Değerleme Çarpanı



Arsa & Geliştirme Maliyeti
102,0 Milyon TL

Ekspertiz Değeri
223,9 Milyon TL

Ela Quality Resort Hotel

Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olmasıyla sektörde yeni bir sayfa açan Ela Quality Resort'un çocuklara özel geliştirdiği iç mimarisi ve etkinlikleri misafirlerin ortak beğenisiyle karşılanmaktadır.

Tamamlanma Tarihi

2007

Yıllık Kira Geliri

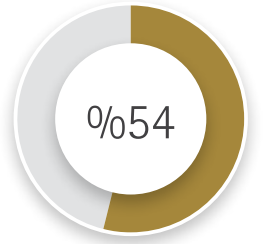
24,6 Milyon TL

Proje Detayları	
Sahiplik İşletme	Özak GYO & %95 İştirak Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	583 oda / 1.200 yatak
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	123,9 milyon TL
Ekspertiz Değeri	378,0 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri(*)	20,7 milyon TL
Yıllık Ortalama Otel Doluluk Oranı	%54
Yıllık Kira Artışı	ÜFE
Tamamlanma Tarihi	2007
Arsa Alanı	98.712 m ²

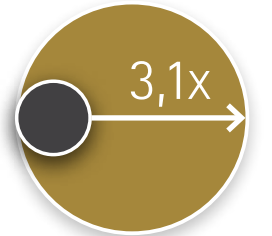
(*) 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir.



Yıllık Ortalama Otel Doluluk Oranı



Değerleme Çarpanı



Arsa & Geliştirme Maliyeti
123,9 Milyon TL

Ekspertiz Değeri
378,0 Milyon TL

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites

Hayat Tepe Projesi, Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesidir.

Tamamlanma Tarihi

2015

Beklenen Satış Geliri

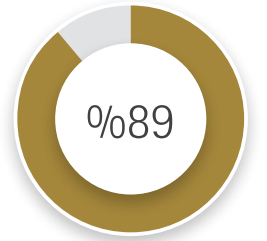
320 Milyon TL

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam Beklenen Gelir	320,0 milyon TL
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	217,4 milyon TL
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	78.533 m ²
Hayat Tepe Teslim Oranı (486/546) ^(*)	%89
Hayat Tepe Suites Ön Satış Oranı (64/68) ^(*)	%94
Hayat Tepe Suites Teslim Oranı (31/68) ^(*)	%46

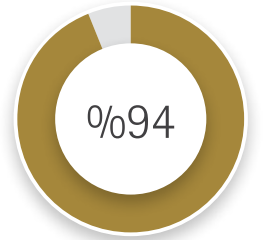
^(*) 31.12.2015 itibarıyla



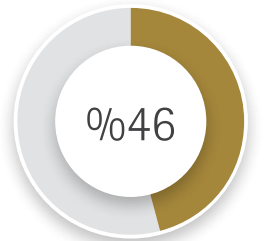
Hayat Tepe Teslim Oranı



Hayat Tepe Suites Ön Satış Oranı



Hayat Tepe Suites Teslim Oranı



Büyükyalı Projesi

Gerek Tarihi Yarımada kıyısındaki cazip lokasyonu gerekse ulaşım avantajları bakımından, Büyükyalı Projesinin İstanbul şehir yaşamının tercih edilen noktalarından biri olması beklenmektedir.

Proje Başlangıç Tarihi

2016

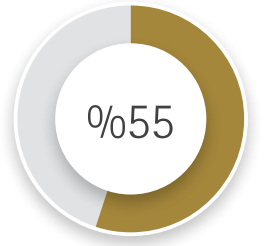
Beklenen Toplam Satış Geliri

4,2 Milyar TL

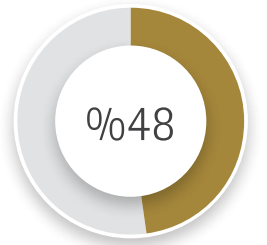
Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO (%55)
	Ziylan Gayrimenkul (%30)
	Yenigün İnşaat (%15)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Kazlıçeşme
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Bitiş Tarihi	İnşaat 2019, Satış 2020
Beklenen Toplam Proje Maliyeti	1,2 milyar TL
Beklenen Toplam Satış Geliri	4,2 milyar TL
Beklenen Kar	(%55 Özak GYO Payı) 800 milyon TL
Beklenen Ortalama m² Satış Fiyatı	13.370 TL



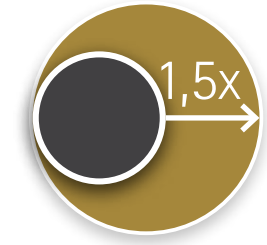
Özak GYO Hisse Oranı



İç Verim Oranı



Değerleme Çarpanı



Arsa & Geliştirme Maliyeti
2.768 Milyon TL

Beklenen Gelir
4.240 Milyon TL

İzmir Alsancak Projesi

Özak GYO, şehir hayatına farklılık katan projelerinden birini İzmir'in en merkezi konumlu bölgesi olan Alsancak'ta, gerçekleştirecektir.

Proje Başlangıç Tarihi

2016

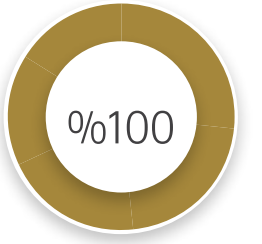
Beklenen Toplam Satış Geliri

2,2 Milyar TL

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO (%100)
Proje Tipi	Karma
Konum	İzmir Şehir Merkezi - Alsancak
Proje Başlangıç Tarihi	2016
	1. Etap 2. Etap
İnşaat	2019 2021
Satış	2020 2022
Beklenen Toplam Proje Maliyeti	941 milyon TL
Ortalama m ² Satış Fiyatı	6.645 TL
Arsa Alanı	133.360 m ²
Satılabilir/Kiralanabilir Alan	330.000 m ²
Konut ve Rezidans	120.000 m ²
Ofis ve Home Ofis	110.000 m ²
Otel	15.000 m ²
Ticari	5.000 m ²



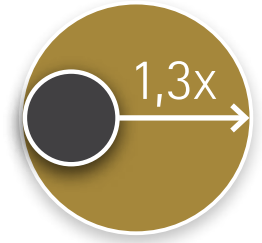
Özak GYO Hisse Oranı



İç Verim Oranı



Değerleme Çarpanı



Arsa&Geliştirme Maliyeti
1.755 Milyon TL



Beklenen Gelir
2.200 Milyon TL

Balmumcu Arsası İstanbul, Türkiye

Özet Bilgiler	
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Tipi	Rezidans
Arsa Alanı	8.349 m ²
Ekspertiz Değeri	105,0 milyon TL

*İştirak Arstate üzerinden ekspertiz değeri



Arsa Alanı

8.349m²

Göktürk Arsası İstanbul, Türkiye

Özet Bilgiler	
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Tipi	Rezidans
Arsa Alanı	17.403 m ²
Ekspertiz Değeri	56,4 milyon TL



Arsa Alanı

17.403m²

Mahmutbey Arsası İstanbul, Türkiye

Özet Bilgiler	
Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje Tipi	İş Merkezi
Arsa Alanı	6.682 m ²
Ekspertiz Değeri	29,7 milyon TL



Arsa Alanı

6.682m²

Didim Arsası Aydın, Türkiye

Özet Bilgiler	
Konum	Aydın
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	163.705 m ²



Arsa Alanı

163.705m²

Demre Arsası Antalya, Türkiye

Özet Bilgiler	
Konum	Antalya
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	70.699 m ²



Arsa Alanı

70.699m²

ÖZAK GYO HAKKINDA

- 38 Özak Global Operasyon Haritası
- 40 Kısaca Özak Global Holding
- 42 Kısaca Özak GYO
- 44 Vizyon, Misyon ve İlkelerimiz
- 46 İş Modelimiz
- 48 Finansal ve Operasyonel Göstergeler
- 50 Temel Portföy Gelişmeleri
- 52 2015'te Öne Çıkan Gelişmeler
- 55 Net Aktif Değer Tablosu
- 56 Kilometre Taşları
- 58 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 62 İştirakler ve İş Ortaklıkları

YÖNETİMDEN

- 66 Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı
- 70 Yönetim Kurulu
- 77 Üst Yönetim

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ HAKKINDA

- 78 Türkiye ve Dünyada Gayrimenkul Sektörü
- 82 Özak GYO'nun Sektördeki Konumu

FAALİYETLER

- 84 Projeler
 - 84 Tamamlanan Projeler
 - 100 Gelecek Projeler
- 112 Değerleme Raporları Özeti
- 114 Mevzuat Değişiklikleri

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

- 116 İnsan Kaynakları
- 118 Çevre ve Toplum
- 119 Sosyal Sorumluluk

KURUMSAL YÖNETİM

- 120 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
- 134 Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
- 135 Esas Sözleşme Değişiklikleri
- 147 İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti
- 148 Yatırımcı İlişkileri
- 150 Risk Yönetimi

FİNANSALLAR

- 155 Finansal Tablolar ve Denetçi Raporu
- 239 İleriye Yönelik Bildirimler
- 240 Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü
- 281 İletişim Bilgileri

Özak GYO

2015 Faaliyet Raporu



Kısaca Özak Global Holding

40



Temel Portföy Gelişmeleri

50



İştirakler ve İş Ortaklıkları

62



Yönetim Kurulu
Başkanı'nın Mesajı

66



Özak GYO'nun
Sektördeki Konumu

82



Projeler

84



Büyükaly Projesi

100



İnsan Kaynakları

116

Özak Global Operasyon Haritası



Tekstil

Özak Tekstil

- 1985 yılında kuruluş
- 4 ayrı fabrika ve 57.000 m² kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- ✓ Müşteri ihtiyacına uygun tasarım ve model geliştirme
- ✓ Gelecek yılların moda trendlerini belirlenmesi için AR-GE çalışması yapan uzman kadro
- ✓ Sosyal sorumluluk ve iş güvenliğinde, konularında uzman yerli ve yabancı kurumlarla işbirliği
- Armani Jeans, Calvin Klein, GAP, Gerard Darel, Girbaud, Frankie Morello, Guess, Hallhujber, Ice Berg Levis, Massimo Dutti, Replay ve Zara gibi dünyaca ünlü markalara üretim
- Aylık 600 bin, yıllık 7 milyon parça üretim kapasitesi
- %95'i ihracata yönelik katma değer yaratan ürünlerde üretim
- Türkiye'nin nitelikli denim ihracatında %5 lik pay ile birinci
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme

Hedef: Yeni pazarlar, yeni modeller ile tüketici beklentisini önceden görerek sürdürülebilir büyümeyi artırmak



İnşaat

Int-Er Yapı

- 1995 yılında kuruluş
- Özak Grubu'nun inşaat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi
- Özak GYO projelerinin hayata geçirilmesinde proje yönetimi, tedarik yönetimi, kalite yönetimi, maliyet ve süreç yönetimi
- 210 kişilik uzman kadro
- Alt yükleniciler ile birlikte 1.500 kişilik şantiye kadrosu

Hedef: Know-how'ını kullanarak Özak Grubu dışında yurt içi/dışı farklı projeleri gerçekleştirmek



Turizm

Ela Quality Resort Hotel

- Aktay Turizm^(*) ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden 2007 yılında Ela Quality Resort Otel ile başlayan turizm faaliyetleri
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- ✓ Aile ve önce çocuk konsepti, çocuk resepsiyonu ve takip sistemleri, teen club
- ✓ Nitelikli odalar, kişiye özel villalar, her villaya özel hizmet veren ekip, helikopter, VIP transfer hizmetleri
- ✓ 9 ayrı a la cart ve snack restaurant, ünlü şefler ve kalite denetimini sağlayan gıda mühendislerinden oluşan kadro
- ✓ Yüksek sezonda %100'lere ulaşan doluluk

Hedef: Şehir otelciliği ve resort alanında yeni yatırımlar



GYO

Özak GYO

- 2009 yılında kuruluş
- Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım projeleri, turizm faaliyetleri
- İş geliştirme, imar ve mevzuat, fizibilite ve pazar araştırması, değerlendirme, best-use çalışmaları, mimari konsept belirleme konularında uzman kadro
- Şehir merkezli fark yaratan projeler ve bu projelerden Avrupa'nın saygın kuruluşlarından kazanılan ödüller
- Ernst & Young tarafından yapılan bağımsız denetim
- Forbes Türkiye Dergisi'nin 2015 En Büyük 100 Türk Şirketi sıralamasında Özak GYO, 57. sırada
- Özak GYO iştirakler
 - Aktay Otel İşletmeleri (%95)
 - Arstate Turizm (%100)
 - Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%55)
 - Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%55)

Hedef: Önümüzdeki 5 yıl içerisinde de en büyük 3 GYO'dan biri olmak

*Aktay Turizm ile 2015 yılında devralma suretiyle birleşme işlemi gerçekleşmiştir.

Kısaca Özak Global Holding

Özak Global Holding, fark yaratan tasarım ve projeleriyle faaliyet gösterdiği her sektörde "Özak" kalitesini sergilemektedir.

Temelleri 1985 yılında atılan Özak Global Holding, bugün tekstil, turizm, inşaat ve gayrimenkul olmak üzere dört sektörde öncü yatırımları ve sürdürülebilir iş modelleri ile hizmet vermektedir. Özak Global Ailesi'nin tüm şirketlerinin ortak başarısı, mevcut koşulları doğru bir gözlemlerle değerlendirerek geleceğe sağlam adımlar atabilme becerisinden ileri gelmektedir.

Temelleri 1985 yılında atılan Özak Global Holding, büyüme yolculuğuna inşaat ve tekstil alanında yaptığı yatırımlar ile başlamıştır. Kurulduğu ilk yıllardan itibaren inşaat sektörünün içinde yer alan Grup, 1995 yılında hayata geçirdiği İnt-Er Yapı şirketi ile sektörün aktif oyuncularından biri olmuştur. İnt-Er Yapı'nın her biri kendi alanında uzmanlık sahibi kadrosuyla proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi konularında sunduğu hizmet çeşitliliği, sektörün diğer şirketleri arasında farklı bir konum edinmesini sağlamıştır.

Özak Global Holding'in 1985'te kurduğu ilk şirketi olan Özak Tekstil, doğru yatırım kararlarıyla kısa sürede faaliyet alanını genişletmiş; bünyesinde 2.500, alt yüklenicileri ile 5.000'e yakın kişinin çalıştığı, aylık 600.000, yıllık 7.000.000 parça üretim kapasitesine sahip bir firma haline gelmiştir. Özak Tekstil, bugün 57.000 m² kapalı alana karşılık gelen 4 ayrı fabrikada üretim yapmaktadır. Başarılı Ar-Ge ekibi ve tasarıma verdiği büyük önem ile tekstil sektöründe rakiplerinden ayrılan Şirket; Armani Jeans, Calvin Klein, GAP, Gerard Darel, Girbaud, Frankie Morello, Guess, Hallhujber, Ice Berg, Joop, Levis, Liu Jo, Maje, Marks & Spencer, Massimo Dutti, Pull & Bear, Replay, Sandro, Strellson, Tommy Hilfiger, Uterque ve Zara gibi dünya markaları tarafından tercih edilmektedir.

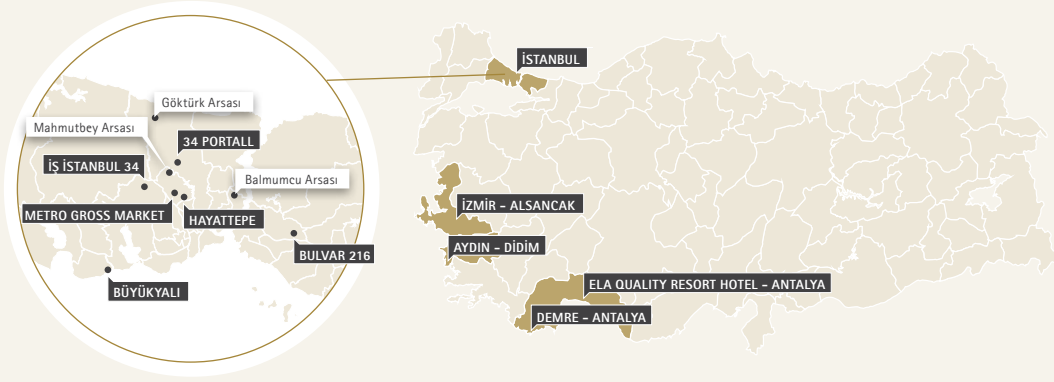
Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ile faaliyet gösterdiği her alanda sektörün ve müşterinin ihtiyaçlarını doğru analiz etmekte, geleceği öngören yatırımlarıyla fark yaratmaktadır. Grup, 2007 yılında adım attığı turizm sektöründe, Aktay Turizm ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden kurduğu Ela Quality Resort Otel ile Türkiye'de çocuk/aile konseptine sahip ilk oteli hayata geçirmiştir. Otel, kişiye özel hizmetleri ve uluslararası standartlardaki kalitesiyle, seçkin seyahat yorum portallarından biri olan TopHotels.ru portalinde "Hizmette Mükemmellik Ödülü"ne değer görülmüş ve 99 oteli geride bırakarak, aynı portal tarafından verilen 2015 TOP-100 sertifikasının da sahibi olmuştur. Bu önemli ödülün yanı sıra 2015 yılında, Avrupa'nın en büyük tur operatörü TUI'nın belirlediği "Dünyanın En İyi 100 Otel"i arasına girerek, turizm sektörünün en prestijli ödülllerinden biri olan TUI Holly 2016 Ödülü'nü almaya hak kazanmıştır. Aktay Turizm varlıkları arasında yer alan Ela Quality Resort Otel, 2015 yılında birleşme ile GYO portföyüne geçmiştir.

İnşaat sektöründe köklü bir deneyime sahip olan Özak Global Holding, bu sektördeki Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı İnt-Er Yapı şirketini, 2009 yılında tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüş ve böylece Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi (Özak GYO veya Şirket) hayata geçirmiştir. Özak Global Holding'in Türkiye ve dünyadaki genel eğilimleri dikkatle gözlemleyerek aldığı bu yatırım kararı, Türkiye'de gayrimenkul sektörüne yıldız oyuncularından birini kazandırmıştır.



Kısaca Özak GYO

Özak GYO, geleceği gören iş fikirlerine imza atarak gayrimenkul sektöründe kâr getirecek yatırımların önünü açmaktadır.



2009 yılında kurulan Özak GYO, Grubun inşaat sektöründeki 30 yıllık deneyimi ve İnt-Er Yapı'nın proje yönetimi, süreç yönetimi, bütçe ve tedarik yönetimi alanlarındaki birikiminin verdiği güç ile GYO sektöründe başarı grafiğini hızla yükseltmiştir.

Özak GYO'nun mevcut portföyünde yer alan, ofis-sanayi amaçlı kiraya verilen 34 Portall Plaza ve ofis-ticari amaçlı kiraya verilen İş İstanbul 34 projeleri, Özak GYO'nun 2010 ve 2011 yıllarında gerçekleştirdiği sermaye artırımlarında, Özak Tekstil tarafından kısmi bölünme yoluyla Özak GYO'ya aynı sermaye olarak koyulmuştur.

Farklı Segmentlerle Dengeli İş Modeli

Özak GYO; konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir. Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği bu beş segment, Şirket'in esnek iş modelinde, güçlü bir bütünün birbirini destekleyen güçlü parçaları olarak işlev görmektedir. Şirket, kurduğu bu yapı ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilmekte ve riskleri en az düzeyde tutarak, yatırımlarında kâr getirecek projelere odaklanabilmektedir.

Geliştirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran çözümler sunmayı ilke edinen Özak GYO, şehrin en merkezi yerlerine konumlandığı özgün işleriyle dikkat çekmektedir. İstanbul İkitelli'deki 34Portall Plaza, Güneşli'deki İş İstanbul34 Plaza gibi nitelikli ofis projeleri ile İstanbul Bayrampaşa Metro Gross Market, Bulvar 216, Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites ile Antalya Belek'te bulunan Ela Quality Resort Hotel; Özak GYO'nun tamamlanan projeleridir. Bu projelerden Türkiye'nin ilk yeme-içme destinasyonu olma özelliğini taşıyan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisıyla Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde almaya hak kazanmıştır.

Şehircilik alanında uzmanlaşmış, ayrı bir kadrosu bulunan Özak GYO, şehrin en dinamik bölgelerinde, sektörün seçkin iş ortaklarının da birikiminden faydalanarak, bölgedeki yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr getirme potansiyeline sahip olan projeler geliştirmektedir. Özak GYO'nun güçlü pazarlama stratejisi ve kalite odaklı yaklaşımıyla sektörde yarattığı güvenilirlik, tamamlanan projelerinde satış rakamlarına başarıyla yansımaktadır.

Özsermaye

1,1 milyar TL

Aktif Büyüklüğü

1,7 milyar TL

Sürdürülebilir Büyüme Hızıyla Altı Yılda İlk 100'de

Özak GYO, sektördeki mevcut ve olası riskleri doğru analiz ederek, yatırımcıları için en makul risk seviyesini içeren, bunun yanında yüksek verim ve kârlılık vadeden projelere odaklanmaktadır. Portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir büyüme hızı yakalayan Özak GYO, kurulduğu 2009 yılından bu yana 10 kat büyüme göstermiş ve Forbes Türkiye Dergisi'nin 2014 yılı verilerine göre hazırladığı "Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi" sıralamasında birçok önemli şirketi geride bırakarak 57. sırada yer almıştır.

Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı ile arazi alımından proje geliştirme ve tasarıma, üretimden satış ve pazarlamaya uzanan geniş faaliyet ağını, uzman ve yetkin insan kaynağıyla her geçen yıl daha da geliştirecektir. Şirket, önümüzdeki dönemlerde İzmir Alsancak ve Kazlıçeşme Büyükyalı'da gerçekleştireceği yatırımların yanı sıra, şehrin merkezi noktalarında geliştireceği konut ve ticari karma projelerle sektörde adından söz ettirmeye devam edecektir.

Tüm süreçlerinde yüksek verimliliğin temel alındığı, prestijli gayrimenkul projelerine imza atan Özak GYO, faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde sürdürmektedir. Şirket, 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" kodu altında, %25 halka açıklık oranı ile işlem görmektedir. Özak GYO, halka arz edilmesinden itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileri ile tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaç edinmiştir. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %10,48'i piyasada fiilen dolaşımda olup, 31.12.2015 itibarıyla toplam varlıkları 1.671 milyon TL'ye, toplam gelirleri 183,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Gelirler

183,9 milyon TL

Yıllık Kira Geliri

60,8 milyon TL

"Özak GYO" İmzasında Yaşama Değer Katan Ayrıntılar

Geliştirdiği her projede kendine has dokunuşları ile fark edilen Özak GYO, gelecek dönemde büyüme ivmesini daha da artırarak sektörün ilk üç gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olmayı hedeflemektedir.

Bu hedef doğrultusunda:

- Özak GYO her projesinde ortaya koyduğu inovatif yaklaşımla, sürekli değişen dünyada insanların değişen ihtiyaçlarını öngörerek, onlara sürdürebilir modellerde, hayatı kolaylaştıracak ve verimli kılacak projeler üretecektir.
- Özak GYO'nun yetkin ekibi, güçlü analiz becerisi ile güncel ihtiyaçları net bir şekilde tespit ederken, geliştirdiği sıra dışı projelerle gelecek trendlerin de belirleyicisi olacaktır.
- Hayatı bütünüyle ele alan bir mimari bakış açısıyla çevre dostu yaşam merkezlerine ve projelere imza atılacaktır.
- Şirket, öngörülü yatırımlarıyla müşterilerine ve iş ortaklarına kazanma fırsatları sunacaktır.



Vizyonumuz

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

Misyonumuz

Farklı alanlarda ihtiyacı doğru tespit eden, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlayan ve işleten öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek "Özak Projesi" algısı oluşturmak.

İlkelerimiz

*"Yaşama değer katan projeleri" desteklemek
Bir gayrimenkul projesinin Özak GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı, modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katıyor olmasıdır.*

*Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak
Özak GYO ister yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar olsun; tüm muhataplarıyla karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için her aşamada tam bir açıklık politikası izlemektedir.*



İş Modelimiz

İhtiyaçlara Yönelik Proje Geliştirici Özelliği ile Farklılaşan Yapı

Dört farklı segmentteki operasyonların sağladığı risklere karşı esnek ve koruyucu yapı

ENDÜSTRİ

TİCARİ

KONUT

TURİZM



Esnek İş Modeli
Tanınmış Kiracı
Portföyü



%94'ü Döviz Bazlı
Kira Kontratları
Mevcut Değerli
Projeler



Farklı Segmentlerde
Operasyonlar
Öngörülebilir Nakit
Akışı



Farklılaşan Merkezi
Projeler
Değerli Varlıklardan
Oluşan Portföy

Stratejimiz

Alternatif Katma Değerli Projeler

Strateji

Proje geliştirici
GYO olarak güçlü
pozisyonumuzu
korumak

Kira gelirleri ile
sabit nakit akışı
yaratmak

Şehir merkezindeki
farklı
projelerimizle
değer yaratmak

Değerli
varlıklardan
oluşan
portföyümüzü
korumak

Potansiyeli yüksek
gayrimenkulleri
tespit etmek ve
yatırım yapmak

+

Hedef

NAD'imizi %71 YBBO⁽¹⁾ büyütürük kanıtladığımız
operasyonel başarılarımızı devamlı kılmak

Mevcut yatırımların rayiç değerine ulaşmasıyla
alternatif katma değerli projeler yürütmek

=

⁽¹⁾ Yıllık Bileşik Büyüme Oranı

Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilir
Güçlü Nakit Akışı ve Büyüme

Finansal ve Operasyonel Göstergeler

1995'ten Bugüne Sektör Tecrübesi



1,7 Milyar TL

Toplam Aktif Büyüklüğü



%98

Toplam Porföydeki Ort. Doluluk



123,1 Milyon TL

Gayrimenkul & Turizm Satışları



60,8 Milyon TL

Portföyden Elde Edilen Kira Gelirleri



1,1 Milyar TL

Toplam Özsermaye



%94

Döviz Bazlı Kira Kontratları



258,9 Milyon TL

FAVÖK*



%140,8

FAVÖK Marjı



1,2 Milyar TL

Net aktif Değer



183,9 Milyon TL

Toplam Satış Hasılatı



191,4 Milyon TL

Net Kâr



1,84 yıl

Finansal Borçların Ağırlıklı Ort.
Vadesi

* FAVÖK rakamına "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir & Gider" dâhildir.

Temel Portföy Gelişmeleri

Bulvar 216 Projesi

95,0 milyon TL

2014 Yılında Ofis Satışından
Elde Edilen Gelir

11,6 milyon TL

2015'te Elde Edilen Perakende Kira
Geliri (%87 doluluk oranı ile)

5 yıl

5 yıl ortalama kira kontrat süresi

"En İyi Ofis"

Sign of the City Awards tarafından
"En İyi Ofis" dalında birincilik ödülü



Hayat Tepe Projesi

Hayat Tepe

182,4 milyon TL

2014 Yılında Elde Edilen Gelir

58,5 milyon TL

2015 Yılında Elde Edilen Gelir

Teslim Oranı

%89,486 daire teslim edildi
(toplam 546 daire)



Hayat Tepe Suites

24,3 milyon TL

Hayat Tepe Suites Ön Satış

Ön Satış Oranı

%94,64 bağımsız bölümün ön satışı
yapıldı (toplam 68 bağımsız bölüm)

Teslim Oranı

%45,6, ön satışı gerçekleşen bağımsız
bölümlerin 31 adedi teslim edildi.



2015'te Öne Çıkan Gelişmeler

Özak GYO, altı yıl gibi kısa bir süre içinde güçlü bir ivmeyle 10 kat büyüyerek sektörün önde gelen oyuncularında katılmıştır.

İstikrarlı Büyüme ile Altı Yılda Türkiye'nin En Büyük 57. Şirketi

Özak GYO, Forbes Türkiye Dergisi'nin 2014 yılı için hazırladığı 'Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi' sıralamasında 57. sırada yer almıştır. Portföy çeşitliliğiyle ve sıra dışı projeleriyle sektörde fark yaratan Şirket, 12 aylık bilanço kalemleri dikkate alınarak hazırlanan raporda birçok büyük firmanın önüne geçmiştir.

Gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerine 2009 yılında başlayan Özak GYO, altı yıl gibi kısa bir süre içinde güçlü bir ivmeyle 10 kat büyüyerek sektörün önde gelen oyuncularında katılmıştır. Sektörde mevcut ve potansiyel ihtiyaçlara yönelik geliştirdiği yenilikçi projelerle ve düzenli gelir yaratacak yatırımlarla sürdürülebilir büyümesini destekleyen Şirket, yeni projelerle daha da büyüyerek üç yıl içinde gayrimenkuldeki cirosunu 3 milyar TL'ye ulaştırmayı hedeflemektedir.

Forbes Türkiye Dergisi'nin "Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi" sıralamasında, ülkenin en büyük holdingleri, sanayi ve hizmet kurumları ile yarışan Özak GYO, 2014 yılsonu sonuçlarına göre 220.260.368 TL net kâr, 382.949.206 TL net satış, 1.523.313.553 TL aktif büyüklüğü ve 447.450.000 TL yılsonu piyasa değeri ile Türkiye'nin en büyük 57. şirketi olmuştur.

Yönetim Kurulu'na Turizm Projelerine İvme Katakacak Üye

Özak GYO, 2015 yılında, Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi'nin eski CEO'su ve Fransız havayolu şirketi Air France'ta yöneticilik, icra komitesi üyeliği ve başkan danışmanlığı yapmış olan Jean-Claude Baumgarten'ı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak bünyesine katmıştır.

Baumgarten, halen Uluslararası Hava Taşımacılığı Birliği (IATA) gibi birçok uluslararası kurul ve kuruluşta başkan, yönetici ve üye olarak görev yapmaktadır. Önümüzdeki Aydın Didim ve Antalya Demre'de yatırımları öngördükleri otellerin yanı sıra 2018'de İstanbul ve İzmir'de şehir otelciliğine adım atmayı planlayan Özak GYO, Baumgarten'ın turizm sektöründekiengin bilgi birikimi ve deneyimleriyle bu atılımlarda büyük fayda sağlayacaktır.

Buluşma Noktası Bulvar 216'ya Çevre Ödülü

Özak GYO'nun öncü yaklaşımıyla geliştirdiği, Türkiye'nin ilk yeme-içme destinasyonu Bulvar 216, Amerikan Yeşil Binalar Konseyi'nden gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası "LEED"i almıştır. Gerek iç mekân kalitesi gerekse doğal enerji kaynaklarının verimli kullanımına ve enerji tasarrufuna gösterilen özen ile Bulvar 216, Özak GYO'nun yeşil dostu mimari yaklaşımının izlerini taşımaktadır.

Özak GYO'nun özgün çizgisiyle doğadan ilham alan tasarımında, cadde konseptinden yola çıkan Bulvar 216, kısa sürede samimi bir buluşma noktası haline gelmiştir. Sıradan plaza anlayışının ötesine geçen mimarisiyle çalışanlara doğal ışık alan, havadar ve ferah bir yaşam alanı sunan Bulvar 216, çevreye öncelik veren özellikleriyle dikkat çekmektedir. Projenin almaya hak kazandığı, gümüş seviyesindeki Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik sertifikası; Özak GYO'nun enerji verimliliği ve kalitede uluslararası standartları yakaladığını göstermektedir.

Ela Quality Resort Belek'e İki Büyük Ödül Birden

Özak Global Holding'in turizm alanındaki özgün projesi Ela Quality Resort Belek, Avrupa'nın en büyük tur operatörü TUI tarafından belirlenen "Dünyanın En İyi 100 Oteli" listesine girerek TUI Holly 2016 Ödülü'nü almaya hak kazanmıştır. 20 yılı aşkın süredir TUI tarafından verilen ve sektörün en saygın ödülllerinden biri olarak kabul edilen TUI Holly 2016 Ödülü, otelin dünya çapındaki başarısının göstergesi olmuştur.

Ela Quality Resort Belek 2015 yılında ayrıca milyonlarca turistini oyları sonucunda TopHotels.ru seyahat yorum portalı tarafından verilen "Hizmette Mükemmellik Ödülü"ne değer görülmüştür. Uluslararası turizm sektörünün en popüler portalleri arasında ilk sıralarda yer alan TopHotels.ru; bir yıla ait reyting rakamı, tavsiye oranı, web sitesinin ziyaretçi ve tıklanma sayısı gibi 18 kritere göre yaptığı değerlendirme sonucunda, Ela Quality Resort Belek'e sektörün en saygın sertifikalarından olan 2015 TOP-100'ü vermiştir.

2007 yılında aile/çocuk konseptiyle Türkiye otelcilik sektörüne hızlı bir giriş yapan Ela Quality Resort Belek, 2015 Kasım ayında Antalya'da düzenlenen G-20 Liderler Zirvesi'nde İngiltere, Kanada ve İtalya ülke başkanları ve heyetlerini ağırlayarak Özak GYO'yu rakiplerinden ayırtıran hizmet ve kalite anlayışını sergilemiştir.

Büyükyalı Otel İşletmeciliği'ne %55 Ortaklık

Özak GYO Yönetim Kurulu tarafından, turizm otel işletmeciliği amacıyla Ekim 2015'te kurulan Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.'ne %55 oranında iştirak edilmesine karar verilmiştir. Şirket'in hedefi turizm sektöründe Özak GYO portföyüne dahil edilmesi planlanan varlıkların işletmecilik hizmetinin üstlenilmesidir.

Ernst & Young, 2015 Yılında Özak GYO'nun Denetçisi

Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu'nun 399. Maddesi ve ilgili mevzuat çerçevesinde Şirket'in 2015 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için ise, Denetimden Sorumlu Komite tarafından önerilen Güney Bağımsız Deneyim ve SMMM A.Ş.'nin (a member firm of Ernst & Young Global Limited), Genel Kurul'da onaya sunulmak üzere, bağımsız denetçi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Aktay Turizm Yatırımları ve Özak GYO Tek Çatı Altında

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.; Özak GYO'nun bağlı ortaklığı olarak, bünyesinde bulunan Antalya Belek'te Ela Quality Resort Otel, Antalya-Demre ve Aydın-Didim turizm yatırım tahsisleri ile turizm yatırım alanında faaliyet gösteren bir Özak Global Holding şirkettir.

2014 yılında Özak GYO, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Aktay Turizm Yatırımları ile devralarak birleşme kararı almıştır. Yönetim Kurulu'nun 01.07.2014 tarihli kararı ile iki şirketin Özak GYO çatısı altında birleştirilmesi için çalışmalara başlanmıştır. Söz konusu çalışmalar doğrultusunda, Aktay Turizm A.Ş.'nin bağlı olduğu mevzuat gereğince T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan birleşme işlemi için izin alınmış, Bakanlık onayının ardından 21.10.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

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

2015'te Öne Çıkan Gelişmeler

Özak GYO, Forbes Türkiye Dergisi'nin 2014 yılı için hazırladığı 'Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi' sıralamasında 57. sırada yer almıştır.

Antalya, Demre Kesin Tahsis İşlemleri

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

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Aktay Turizm A.Ş. lehine kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Bu kararı takiben, Şubat 2015'te Aktay Turizm A.Ş., irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Milli Emlak Genel Müdürlüğü nezdinde irtifak hakkı tesis işlemleri devam etmektedir.

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

Aydın, Didim Kesin Tahsis İşlemleri

Özak GYO'nun Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan 25.07.2014, 22.09.2014, 25.11.2014 ve 27.01.2015 tarihli açıklamaları çerçevesinde; 23.03.2015 itibarıyla devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) tarafından, Aydın ili Didim ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne

(Milli Emlak) başvuruda bulunulduğu, başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm'e, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam ettiği ve sonuç hakkında Aktay Turizm'in ayrıca haberdar edileceği bilgisi verildiği bildirilmiştir. Geline aşamada işlemler devam etmektedir.

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

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

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

Net Aktif Değer Tablosu

522,5 milyon TL %57

Piyasa Değeri⁽¹⁾

İskonto

Net Aktif Değere Göre Portföy Dağılımı



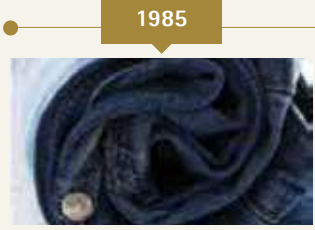
Milyon TL	2014	2015	
Mahmutbey, İstanbul	24,8	29,7	Arsa
Balmumcu, İstanbul	7,9	13,2	
Toplam	32,7	42,9	
34 Portallı, İstanbul	194,0	251,2	Bina
İş İstanbul 34, İstanbul	89,7	116,9	
Metro Gross Market, İstanbul	84,2	94,1	
Ela Resort Quality Hotel, Antalya	309,4	374,2	
Toplam	677,3	836,4	
Göktürk Arsası, İstanbul	35,9	56,5	Portföye Eklene Projeler
Bulvar 216, İstanbul	171,8	223,9	
Toplam	207,7	280,4	
Büyükyalı, İstanbul/Alsancak, İzmir	32,2	40,7	Devam Eden Projeler
Hayat Tepe / Hayat Tepe Suites	68,0	41,6	Tamamlanmış Projeler
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	0,0	0,0	Bağlı Ortaklıklar
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	64,1	82,9	
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	34,1	79,9	
Betuyap- Detuyap	0,01	0,01	
Toplam	98,2	162,8	
+ Nakit	142,9	39,0	Diğer Finansal Tablo Kalemleri
+ Projelere verilen avanslar	212,5	212,5	
+ Diğer Varlıklar	59,3	52,3	
- Diğer Yükümlülükler	217,7	138,4	
- Borçlar	417,9	351,4	
Net Aktif Değer**	895,6	1218,8	

* 04.03.2016 itibarıyla

** 2014 NAD rakamı Aktay Turizm birleşmesi ve ÖYZ Adı Ortaklığı'nın konsolidasyonu dolayısı ile yeniden hesaplanmıştır.

Kilometre Taşları

2009 yılında kurulan Özak GYO, kısa sürede sektöründe önde gelen şirketler arasına girmiştir.



Bünyesinde 2500, alt yüklenicileri ile 5000'e yakın kişinin çalıştığı; aylık 600.000, yıllık 7.000.000 parça üretim kapasitesiyle İstanbul, Malatya, Şanlıurfa ve Çatalca'da bulunan 4 ayrı fabrikada üretim yapan Özak Tekstil'in temelleri atıldı.



Mimar ve mühendislerden oluşan yetkin kadrosuyla birçok başarılı projeye imza atan İnt-Er Yapı; proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi alanlarında hizmet vermek üzere kuruldu.



Aktay Turizm ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden, 2007 yılında Ela Quality Resort Hotel ile turizm faaliyetleri başladı.



Özak GYO'nun kuruluşu ile birlikte, Özak Global Holding mevcut gayrimenkullerini aynı çatı altında topladı.



İstanbul - Güneşli, İş İstanbul 34 projesi tamamlandı.
İstanbul - İkitelli, 34 Portall projesi tamamlandı.



İstanbul - Bayrampaşa'da Metro Gross Market ve Hayattepe Konut projesinin yapıldığı arsa satın alındı.

Akyön Tesis Yönetimi, Özak Grup şirketlerinden biri olarak kuruldu.



Özak GYO, Borsa İstanbul'da OZKGY kodu ile işlem görmeye başladı.

İstanbul - Ataşehir, Bulvar 216 projesine başlandı.

İstanbul - Bayrampaşa, Hayattepe Konut projesine başlandı.

İstanbul - Bayrampaşa, Metro Gross Market projesine başlandı.

İstanbul - Balmumcu arsası satın alındı.



İzmir - Alsancak projesinin ihalesi kazanıldı.



İstanbul-Kazlıçeşme, Büyükyalı projesinin ihalesi kazanıldı.

İstanbul-Göktürk arsası satın alındı.

İstanbul-Bayrampaşa, Hayat Tepe projesi teslim edildi.

İstanbul-Ataşehir, Bulvar 216 projesi tamamlandı.

Demre-Antalya, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kesin tahsis uygun görüldü.

Didim-Aydın, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kesin tahsis uygun görüldü.



İştiraklerden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ile devralma suretiyle birleşme gerçekleşti.

Forbes Türkiye Dergisi'nin "2014 En Büyük 100 Türk Şirketi" sıralamasında Özak GYO 57. sıraya yükseldi.

Turizm otel işletmeciliği amacıyla kurulmakta olan Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.'ne %55 oranında iştirak edilmesine karar verildi.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sağlam finansal yapısı ve sektördeki inovatif adımlarıyla sürdürülebilir büyüme stratejisini başarıyla gerçekleştiren Özak GYO'nun özkaynak büyüklüğü, 2015 yılsonu itibarıyla 1,14 milyar TL olarak kaydedilmiştir.

2008 yılında 2.000.000 TL sermayeyle kurulan Özak GYO'nun sermayesi aynı yıl 16.952.776 TL'ye, 2009 yılında 80.945.420 TL'ye, 2010 yılında önce 93.373.837 TL'ye daha sonra da 106.731.750 TL'ye ve 2011 yılında 141.483.500 TL'ye ulaşmıştır.

Özak GYO, 2012 yılında sermaye artırımları yoluyla ihraç ettiği 15.516.500 TL tutarındaki hisse senetleri ve mevcut hissedarların sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli hisse senetleri olmak üzere, Şirket sermayesinin %25'ine denk eden toplam 39.250.000 TL nominal değerli hisse senedini halka arz etmiş olup, Şirket'in toplam sermayesi 157.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

2014 Yılı Kâr Payından Bedelsiz Hisse Senedi Dağıtımı Yapıldı

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirket'in Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla oluşan, sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76.-TL net dönem kârlarından, mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabilir dönem kârından çıkarılmış sermayenin %59,24'üne denk gelen 93.000.000.-TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Buna göre Yönetim Kurulu'nun 25.05.2015 tarih ve 2015-25 sayılı kararı ile,

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

- Artırılan 93.000.000.-TL için ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesine,
- Konuyla ilgili işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunulmasına,
- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görüş verildiğinde kararın tescil ve ilanına,
- Kararın tescilini takiben, sermayenin artırılması nedeniyle oluşan hisselerin, mevcut pay sahiplerine Şirket sermayesine iştirakleri nispetinde kayden dağıtılmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

Bedelsiz sermaye artırımları sebebiyle ihraç edilen 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 10.07.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

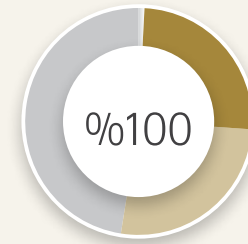
Çıkarılmış sermayenin %59,24'ü oranında gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımları sonrası pay senetleri, borsada 1,79 TL fiyattan işlem görmeye başlamıştır.

Sağlam finansal yapısı ve sektördeki inovatif adımlarıyla sürdürülebilir büyüme stratejisini başarıyla gerçekleştiren Özak GYO'nun özkaynak büyüklüğü, 2015 yılsonu itibarıyla 1,14 milyar TL olarak kaydedilmiştir.

Mevcut durumda 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun ödenmiş sermayesi, 2015 sonu itibarıyla 250.000.000 TL'dir.

Şirket esas sözleşmesinin sermaye maddesinin yeni şekli 24.07.2015 tarihinde tescil edilmiş olup, Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı



Ahmet AKBALIK
47,70
Ürfi AKBALIK
26,23

BIST'te İşlem Gören Kısım ^(*)
25,00
Diğer
1,07

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

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

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet Akbalık	12.743.197	5,10
Ürfi Akbalık	10.978.765	4,39
Özak Tekstil	12.237.575	4,90
Özak GYO-Geri Alım	331.079	0,13
Diğer	26.209.394	10,48
Toplam	62.500.010	25,00

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

*300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip
Özak GYO'nun ödenmiş sermayesi, 2015 sonu itibarıyla
250.000.000 TL'dir.*

Pay Alım/Satım İşlemleri ile Kurumsal Yatırımcı Tabanı Genişletildi

Özak GYO'nun 01.09.2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta yayımlanan açıklamasında, Şirket'in hakim ortakları tarafından kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesi ve %3,68 olan fiili dolaşım oranının artırılması amacıyla satış yapılacağı duyurulmuş olup; Şirket ortakları Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık ve Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş. tarafından borsada işlem gören nitelikteki paylarının satışı amacıyla hazırladıkları pay satış bilgi formlarına Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02.10.2014 tarihinde onay verilmiştir. SPK onayının ardından 2014 ve 2015 yıllarında Ahmet Akbalık tarafından 2.910.000.-TL, Ürfi Akbalık tarafından 1.200.000.-TL ve Özak Tekstil tarafından 7.165.000.-TL nominal değerli olmak üzere toplam 11.275.000.-TL nominal değerli Özak GYO hisse senedinin yerli/yabancı kurumsal yatırımcılara borsada satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

2014 ve 2015 yılı içerisinde hakim ortaklar tarafından kurumsal yatırımcılara yapılan satışlar sonrasında, grup şirketleri dışında Şirket'in fiili dolaşım oranı %10,62'ye yükselmiştir. Şirket'in fiili dolaşım oranının %3,68'den %10,62'ye yükselmiş olması ve kurumsal yatırımcı tabanının önemli ölçüde genişlemesi göz önünde bulundurularak, hakim ortakları tarafından bu yıl içerisinde ilave bir satış düşünülmendiği Şirket'e bildirilmiştir.

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

Pay Geri Alım İşlemleri ile Olası Risklerin Önüne Geçildi

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

Tebliğ'in 5(6) maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15.09.2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirket talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilecektir. 31.12.2015 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,13'tür.

İmtiyazlı Paylar:

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

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

İştirakler ve İş Ortaklıkları

Özak GYO, yenilikçi, kalite ve verim odaklı yaklaşımıyla sektöründe fark yaratmaktadır.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeciler şirkete" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı maddenin 4'üncü bendinde ise "Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz," hükmü yer almaktadır.

Aktay Turizm A.Ş. ile birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyünde giren Ela Quality Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir. Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından düzenlenen 29.12.2015 tarihli değerleme raporuna göre Aktay Otel'in 30.09.2015 itibarıyla şirket değeri 27.496.113 ABD dolarıdır. Aktay Otel'e yapılan iştirak, %10 sınırının altında kalmaktadır.

Şirket Merkezi: Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul

Faaliyet Alanı: Turizm ve Otel İşletmeciliği

Özak GYO Hissesi: %95

Sermayesi: 9.000.000 TL

Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/d maddesinde "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere" iştirak edebileceği belirtilmektedir. Arstate Tur. Paz. ve Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu gayrimenkuller finansal tablo aktif toplamının %75'ini oluşturmaktadır.

Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından düzenlenen 06.01.2016 tarihli değerleme raporuna göre, Arstate'in 30.09.2015 itibarıyla şirket değeri 82.878.946 TL'dir.

Şirket Merkezi: Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul

Faaliyet Alanı: Gayrimenkul

Özak GYO Hissesi: %100

Sermayesi: 10.796.780 TL



İştirakler ve İş Ortaklıkları

Özak GYO, güçlü iştirakleri ve iş ortaklıkları sayesinde iş süreçlerinden elde ettiği katma değeri önemli oranda artırmaktadır.

Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde GYO'ların, adi ortaklık oluşturabileceğini düzenlemektedir. Tebliğin 33. maddesinde "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir," hükmü yer almaktadır.

Emlak Konut GYO tarafından ihalesi düzenlenen İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında Büyükyalı projesi için kurulan adi ortaklık içinde Özak GYO payı % 55, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı % 30 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı % 15'tir. 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki en yüksek "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" teklifi ile ihale kazanılmış olup, otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği arazi, 111.262 m²'lik alana sahiptir. Projeye ilişkin sözleşme 09.04.2014 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 18.04.2014 günü yapılmıştır.

Şirket Merkezi: Atatürk Bulvarı, Özak Caddesi, 34 Portall Plaza, No:1D/8 Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı: Büyükyalı Projesi
Özak GYO Hissesi: %55
Sermayesi: 300.000.000 TL

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeciler şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 27. maddesinde "işletmeciler şirket" şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeciler şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Şirket Merkezi: Atatürk Bulvarı, Özak Caddesi, 34 Portall Plaza, No:1D/5 Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı: Turizm ve Otel İşletmeciliği
Özak GYO Hissesi: %55
Sermayesi: 50.000 TL

Birleşme İşlemleri

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

Özak GYO'nun bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., bünyesinde Antalya Belek'te Ela Quality Resort Hotel, Antalya-Demre ve Aydın-Didim turizm yatırım tahsisleri bulunan, Özak Grubu'nun turizm yatırım şirkettir. Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 01.07.2014 tarihli kararı ile Şirket ile bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin, Özak GYO çatısı altında birleştirilmesi için çalışmalara başlanmış olup, bu amaçla Aktay Turizm A.Ş.'nin bağlı olduğu mevzuatı gereğince T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan birleşme işlemi için izin alınmıştır.

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

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

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

*Bizim en önemli özelliğimiz, inovatif yapımız.
Geleceği doğru tahmin etme yeteneğine sahibiz.*

Değerli Paydaşlarımız, Müşterilerimiz ve İş Ortaklarımız,

2015 yılı, gerek küresel boyutlarda ve gerekse Türkiye’de, ekonomik yavaşlamanın ve belirsizliklerin hakim olduğu zorlu bir yıl olmuştur. Küresel finansal krizinin bir sonucu olarak Avrupa genelinde oluşan risk algısı ve özellikle Euro Bölgesi’ndeki durgunluk devam ederken, Amerika Merkez Bankası (Fed)’nin faiz artırımı konusundaki tutumu, emtia fiyatlarındaki düşüş, başta Çin olmak üzere son yıllarda yüksek büyüme hızı gösteren gelişmekte olan ülke ekonomilerinin ivme kaybetmesi, geçtiğimiz yılın gündem maddeleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü, Eylül ayında %3,1’den %3’e düşürdüğü küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahminini, Kasım ayında yeniden aşağı yönlü revize ederek %2,9’a indirmiştir.

Türkiye ekonomisi, küresel gelişmelerin yanı sıra yıl boyunca yakın coğrafyasında meydana gelen sorunların, birbiri ardında gerçekleşen iki önemli seçimin ve komşu ülkelerle yaşanan krizlerin de bir yansıması olarak 2015 yılının üçüncü çeyreğini %4’lük bir büyüme ile kapatmıştır. İnşaat sektöründe 2015 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla %1,9’luk bir büyüme görülmüştür. 2015 yılında Rusya ile yaşanan gerginlik ve Orta Doğu’daki kriz, turizm sektörüne, dolayısıyla otel yatırımlarına da yansımıştır.

Buna karşın; 2015 yılında, bir önceki yıla göre %10,6’lık bir artış göstererek 1.289.320 adet olarak kaydedilen konut satışları, sektörümüzü destekleyici bir rol üstlenmiştir. Yabancılar yapılan konut satışları ise 2014 yılına oranla %20,4’lük bir artışla 22.830 adet olarak gerçekleşmiştir. Kasım ayı seçimlerinin ardından siyasi ve ekonomik istikrara kavuşan Türkiye’de, yeni hükümetin belirleyeceği kararlı ve dengeli ekonomik politikanın, tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat sektöründeki yatırımları da 2016 yılında olumlu etkileyeceğini umut ediyoruz. Son dönemde özellikle İstanbul’da yapılan altyapı çalışmalarının ve kamu-özel sektör işbirliğiyle hayata geçirilen Üçüncü Köprü, Marmaray, Avrasya Tüneli gibi büyük çaplı projelerin, ilgili bölgelerdeki gayrimenkulleri yatırımcılar için daha cazip hale getirmesi beklenmektedir. Tapu Kanunu kapsamındaki müteakabiliyet şartının kalkması, Türkiye’nin jeopolitik açıdan önemi ve İstanbul’un bir dünya şehri olarak iş merkezlerini bünyesinde toplaması; yabancıların iş, konut ya da yatırım amaçlı gayrimenkul yönelimini olumlu yönde etkilemektedir. Keza kentsel dönüşüm çalışmaları, sektördeki büyümeye ivme kazandıracaktır. Ayrıca, geçtiğimiz yılın olumsuz atmosferine rağmen, sektördeki mevcut potansiyeli değerlendirdiğimizde, 2016 yılında turizm sektöründe ülke olarak 2014 verilerine ulaşacağımıza inanmaktayız.



Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

Özak GYO; doğru analiz yeteneği, dengeli iş modeli, güçlü finansal yapısı ve kar getiren yatırımlarıyla ön plana çıkmaktadır.

Özak GYO; doğru analiz yeteneği, dengeli iş modeli, güçlü finansal yapısı ve kar getiren yatırımlarıyla ön plana çıkmaktadır.

Gayrimenkul sektörü, Özak Global Holding'in de 2015 yılında tekstil ve turizm ile birlikte odaklanmayı planladığı sektörlerden biri olmuştur. Türkiye'de ve dünyada yaşanan toplumsal ve ekonomik gelişmelerin doğrudan etkilediği gayrimenkul sektöründe, mevcut ve potansiyel koşulları doğru analiz edebilmek büyük önem taşımaktadır. Özak Grubu'nun inşaat alanındaki 30 yıllık deneyimini başarıyla yansıtan Özak GYO, dengeli iş modeli, güçlü finansal yapısı ve kâr getiren yatırımlarıyla ön plana çıkmış ve böylece sektördeki dalgalanmalardan en az şekilde etkilenmiştir.

Forbes Türkiye Dergisi'nin "En Büyük 100 Türk Şirketi" listesinde 57. sırada

Altı yıl gibi kısa bir sürede 10 kat büyüme kaydederek Forbes Türkiye Dergisi'nin "En Büyük 100 Türk Şirketi" listesinde 57. sırada yer alan Şirketimiz, geleceği öngören yatırım projeleri ve güven veren sağlam finansal yapısıyla büyümesini sürdürmektedir.

Endüstri, ticari, konut ve turizm olmak üzere dört segmente yayılan çeşitlendirilmiş ürün gamı

Özak GYO'nun her biri kendi alanında uzmanlaşmış kadrosu, güncel verileri doğru bir şekilde değerlendirerek potansiyel riskleri minimum düzeye indirgeyen, hem kendisine hem de yatırımcılarına kazanç sağlayacak projelere imza atmaktadır. Endüstri, ticari, konut ve turizm olmak üzere dört segmente yayılan çeşitlendirilmiş ürün gamımızda geliştirdiğimiz projeler, konjonktürel değişimlerde portföyümüzü dengelemektedir. Gayrimenkul geliştirme, inşaat ve işletme süreçlerini gerçekleştirdiğimiz çok yönlü yapımız ve portföy çeşitliliğimiz, verim odaklı iş modelimizi başarıyla yürütmemizi sağlamaktadır.

Özak GYO, inovatif yapısıyla ilklerin öncüsü olmakta ve sektöre vizyon katacak sıra dışı projelere imza atmaktadır.

Şehir merkezinde geliştirdiği gayrimenkul projeleriyle sektörde farklı bir yerde konumlanan Özak GYO, şehrin sosyal ve kültürel dokusunu hissettiren projelerinde, bugünün ve geleceğin ihtiyaçlarına göre tasarlanmış binaları ve çevre düzenlemeleriyle konut sakinlerinin yaşamını kolaylaştırmaktadır. Şirket olarak, ofis projelerinde ve iş merkezlerinde ise iş hayatının genel yapısını gözlemleyerek firmalara iş süreçlerinde verim katacak ve sahip olduğu detaylar ile çalışanların günlük rutinlerine değer katacak projeler tasarlamaktayız. Bunun en güzel örneklerinden biri, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilen 34 Portall Plaza'da kot farkını kullanarak, her kattan tır girişini mümkün kılan lojistik ve üretim için avantajlı bir binaya çevirmemizdir.

Ele aldığımız tüm projelerde farklı bakış açımızla Özak GYO'nun kendine has dokunuşunu hissettirmekten ve ilklerin öncüsü olmaktan memnuniyet duymaktayız. Örneğin, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek, yeme-içme ve dinlenme konsepti üzerine geliştirdiğimiz Bulvar 216 projemiz, gerek gün boyunca doğal ışıktan faydalanılan ferah ortamı gerekse seçkin restoranları ve birbirinden renkli etkinlikleri ile kısa sürede tercih edilen bir buluşma noktası haline gelmiştir. Tüm bu özellikleriyle benzersiz bir proje olan Bulvar 216, enerji verimliliğine odaklı, yeşil dostu ve modern tasarımıyla Amerikan Yeşil Binalar Konseyi verilen, Çevre Dostu Bina Sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde almaya hak kazanmıştır.

Özak GYO olarak, geleceğin ihtiyaçlarının öngörerek sektöre vizyon katacak ve yeni yatırımlara vesile olacak sıra dışı projelere imza atmaktayız. Türkiye'yi aile/çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Resort Otel, Şirket olarak yenilikçi duruşumuzu en iyi yansıtan projelerimizden biridir. Aile bireylerin keyifli ve huzurlu bir tatil geçirmesini hedefleyen otelde, farklı renkteki odalardan yönlendirici işaretlere kadar her ayrıntı, çocukların ihtiyaçlarına göre tasarlanmıştır. Özak kalitesini ve ayrıcalığını kişiye özel hizmet anlayışına yansıtan Otelimiz, geçtiğimiz yıl Avrupa'nın en büyük tur operatörü TUI tarafından hazırlanan "Dünyanın En İyi 100 Oteli" listesinde yer almış ve TUI Holly 2016 Ödülü'nü almaya değer görülmüştür.

2016 yılında, prestijli projelerimizle yaşama değer katmayı ve yatırımcılarımıza fayda sağlamayı sürdüreceğiz.

Güçlü ve dinamik ekibimiz ile yaşama değer katan projelerimizi sürdüreceğimiz 2016 yılında, geçtiğimiz yıl geliştirme aşamasında olduğumuz yatırımlarımızı fiilen başlatmayı planlamaktayız. İstanbul'un uluslararası prestijini artıracak ve sektörde ses getirecek Kazlıçeşme Büyükyalı ve İzmirliilerin yaşam tarzına renk katacak Alsancak projemiz ile Özak GYO'nun kuruluşundan bu yana başarıyla sürdürdüğü büyüme ivmesini daha da artıracaktır. Önümüzdeki yıllarda ise Didim ve Demre'de, ülkemizin muhteşem koylarında yer alan arsalarımızda Ela Resort'un ismini ve uluslararası standartlardaki kalitesini taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi, şehir merkezlerinde ise Özak GYO farkını ortaya koyacağımız şehir otelciliği alanına adım atmaya planlamaktayız.

Hedefimiz sektörün en büyük üç şirketinden biri olmak

Tüm projelerimizle birlikte hedefimiz, gayrimenkuldeki ciromuzu iddialı bir şekilde artırmak ve beş yıl sonunda, sektörün en büyük üç şirketinden biri olmaktır. Özak GYO'nun gerek dengeli portföy yapısı ve özgün iş modeli gerekse doğru yatırım kararlarıyla örnek teşkil eden sürdürülebilir büyümesine önümüzdeki dönemlerde de aynı istikrarla devam edeceğine yürekten inanmaktayım.

"Doğru işe, doğru insan" felsefesi

Özak GYO'nun fark yaratan projeleriyle sektörde yavaş yavaş bir marka haline gelmesinde, insan kaynağımız ve "doğru işe, doğru insan" felsefesiyle geliştirdiğimiz işe alım politikamız büyük rol oynamaktadır. Modern seçme ve değerlendirme yöntemleriyle, her pozisyona kendi alanında ihtisaslaşmış yetkin kişileri yerleştirerek, öncelikli ilkimiz olan iş verimliliğini daha işe alım aşamasında başlatmaktayız.

2016 yılında, sektörde bugüne dek yenilikçiliği, kalite ve verim odaklı yaklaşımı ile kendini ispatlamış olan Özak GYO, yaratıcı gücünü doğru analizlerle yansıttığı projeler geliştirmeye, hayata geçirdiği projelerinde ise dünya standartlarında hizmet sunmaya devam edecektir. Güçlü kadromuz ile gayrimenkul sektörünü canlandıracak fikirlerin öncüsü olmayı ve prestijli projelerimizle yatırımcılarımıza fayda sağlamayı sürdüreceğiz. Değerlerimizi içtenlikle sahiplenerek başarı yolculuğumuzda yol arkadaşımız olan tüm çalışanlarımıza, duydukları güven ile gücümüze güç katan müşterilerimize, iş ortaklarımıza ve yatırımcılarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu



(1) Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Akbalık, çalışma hayatına 1985'te, aile işletmesi olan Özak Tekstil'de başlamıştır. 1991 yılında Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'yi kurmuştur. 2008 yılında Özak GYO'yu, 2009 yılında Özak Enerji'yi -kurmuş, 2009'da ise tüm şirketlerini Özak Global Holding A.Ş. çatısı altında toplamıştır. Profesyonel çalışma hayatı boyunca sivil toplum örgütlerinde Türkiye İhracatçılar Meclisi Başkan Vekilliği, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği Başkan Vekilliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği, Belek Turizm Yatırımcıları Birliği Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevler üstlenen Akbalık, halen Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) ve Malatyalı İş Adamları Derneği Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Ahmet Akbalık şu anda Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği yanı sıra Özak GYO, Özak Global Holding ve tüm bağlı ortaklıklarının Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. Aynı zamanda Makedonya Antalya Fahri Başkonsolosu olan Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.



(2) Ürfi Akbalık
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık, profesyonel iş yaşamına 1991 yılında, aile işletmesi olan Özak Tekstil-Interpoll Jeans'de adım atmıştır. Aynı yıl kardeşleri ile birlikte Özak Tekstil Konf. San. Tic. A.Ş.'yi kurmuş, sonrasında ise Kübrateks, AKB Dış Ticaret, Aktur Araç Kiralama, Akba Tekstil, G79 Tekstil şirketlerinde Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev almıştır. Kurucu ve yöneticilerinden olduğu İnt-Er Yapı İnşaat Turz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 2000 yılında inşaat sektörüne, Aktay Turizm Yatırımları ve İşl. A.Ş. ile 2004 yılında turizm sektörüne giriş yapan Akbalık, Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olduğu Özak Yapı San. ve Tic. A.Ş.'nin 2009 yılında Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye dönüşmesi sonrasında, Özak GYO ve bağlı ortaklıkları Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlenmiştir. Ürfi Akbalık, 2009 yılında Özak Enerji San. ve Tic. A.Ş.'nin kurulmasının ardından, tüm şirketleri tek bir çatı altında toplamak üzere hayata geçirilen Özak Global Holding A.Ş.'nin Kurucu Ortağı'dır. Halen Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkanı ve Özak Global Holding, Özak GYO ve tüm bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini sürdürmektedir.



Yönetim Kurulu



(3) Prof. Dr. Ali Alp
Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize doğumlu Ali ALP, 1987'de Ankara Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuş, 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını, 1995'te ise Ankara Üniversitesi'nde işletme doktorasını tamamlamıştır. 1987 yılında Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatına 1988–1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan itibaren Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı ve TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmiştir. Profesyonel iş yaşamı ile birlikte akademik kariyerini de doçent ve daha sonra profesör unvanı ile sürdüren Prof. Dr. Ali Alp, Özak GYO Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra Bilkent Üniversitesi ve TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak ders vermektedir.



(4) Kemal Soğukçeşme
Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğan Kemal Soğukçeşme, Marmara Üniversitesi, Teknik Eğitim Fakültesi, Bilgisayar ve Elektronik Bölümü mezunudur. Özak Global Holding bünyesine katılmadan önce, 10 yıl süreyle perakende sektöründe ürün ve stok yönetimi, sipariş yönetimi, satınalma süreci yönetimi, maliyet yönetimi, depo sistemleri gibi ürün yaşam döngüsü kavramının konusu olan süreçlerin ERP üzerine taşıması projelerinde görev almıştır. 2011 yılından bu yana Özak Global Holding bünyesinde çalışmakta olan Soğukçeşme, Özak GYO Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra Özak Global Holding A.Ş. Sistem Geliştirme ve Süreç Yönetimi Direktörlüğü görevini de yürütmektedir.



(5) Doç. Dr. Saim Kılıç
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında doğan Saim Kılıç, lisans eğitimini 1993 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nde tamamlamış; 2001'de ABD'de University of Illinois at Urbana-Champaign'de Finans (MSF) alanında ve 2002 yılında da Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde İşletme (MBA) alanında yüksek lisans eğitimi almıştır. 2005-2006 arasında Avrupa Birliği bursu ile İngiltere'de University of Greenwich'te "Finansal Düzenlemeler ve Piyasa Bozucu Fiiller (Market Abuse)" konusunda inceleme ve araştırma yapmıştır. 2007 yılında Gazi Üniversitesi'nde Muhasebe-Finansman dalında doktora unvanını alan Kılıç, 2012'de finans alanında doçent unvanını kazanmıştır. 1994-2009 döneminde Sermaye Piyasası Kurulu'nda sırasıyla SPK Uzman Yardımcısı, SPK Uzmanı ve SPK Başuzmanı olarak görev almıştır. 2009-2013 arasında Borsa İstanbul A.Ş.'de Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanlığı yaptığı dönemde ayrıca 2009-2012 döneminde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de ve 2012-2013 döneminde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği, 2009-2013 döneminde Dünya Borsalar Federasyonu'nda (WFE) Düzenlemeler Komitesi Üyeliği ve Avrasya Borsalar Federasyonu'nda (FEAS) Kural ve Düzenlemeler Komitesi Üyeliği görevlerini üstlenmiştir. 2013 yılı Nisan ayında Borsa İstanbul iştiraki Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmış ve bir yıl süreyle bu kurumda görev yapmıştır. 2014 Eylül ayından itibaren İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nde öğretim üyesidir.



(6) Jean-Claude Baumgarten
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1942 yılında Strazburg'da doğan Jean-Claude Baumgarten, Fransız işletme okulu Ecole des Hautes Etudes Commerciales'u bitirmiştir. Mezuniyetinin ardından Strazburg'da Becco S.A.'da Başkan Yardımcısı, sonrasında Batı Afrika'da ABD yatırım fonlarının satışından sorumlu kişi olarak görev yapmıştır. 1970-1990 yılları arasında Air France'ta uluslararası üst düzey görevler üstlenen Baumgarten, 1990 yılında Fransa'dan sorumlu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür olarak atanmıştır. 1992-1993 yılları arasında Fransız sigorta şirketi GMF'nin operasyonlarından sorumlu Başkan Vekili olarak çalışan Baumgarten, Eylül 1993'te Güney ve Kuzey Amerika ve Asya'dan Sorumlu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür olarak Air France'a geri dönmüştür. Air France'ta 1993-1998 arasında Air France'ta Başkan Vekili ve Başkan Danışmanlığı görevlerini üstlenmiş olup; 1998 yılında Air France'tan ayrılmasının ardından New York'ta, Amerikalı yatırımcılarla birlikte CREWE Associates şirketini kurmuştur. 1999'da Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi'nin Başkanı ve CEO'su olarak atanan Jean-Claude Baumgarten, 2010'da konseyin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı'na getirilmiştir. 1 Ocak 2011 tarihinde CREWE Associates şirketini Fransa'da anonim şirket haline getirmiştir. Başkanı ve CEO'su olduğu bu şirketin temel amacı, özel şirketlere ve hükümetlere danışmanlık hizmetleri verilmesidir.

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Seçilme/Atanma Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	20.05.2015	1 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.05.2015	1 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	
Kemal Soğukçeşme	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude Baumgarten ⁽¹⁾	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	23.11.2015	1 yıl	Bağımsız Üye

⁽¹⁾ Özak GYO'nun 20.05.2015 tarihinde yapılan 2014 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yeniden seçilen Şerif Eren'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. maddesi kapsamında, yönetim kurulunda son on yılda altı yıldan fazla görev almış olması sebebiyle, 02.12.2015 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği koşulları ortadan kalkmaktadır.

Bu kapsamda Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 23.11.2015 tarihli toplantısında;

- Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 2015-06 sayılı kararı ile Şerif Eren'in yerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Jean-Claude Baumgarten'in Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine,

- Şerif Eren'in yerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Jean-Claude Baumgarten'in Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi gereğince, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında onaya sunulmasına ve onaylanması halinde Şerif Eren'in görev süresi boyunca görev yapmasına, karar verilmiştir.

Komiteler

Şirket'in içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

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

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

Komitelerin çalışma esasları, Özak GYO internet sitesinde (www.ozakgyo.com), "Yatırımcı İlişkileri "bölümünde yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude Baumgarten	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Kurumsal Yönetim Komitesi	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali Alp	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal Yıldız Çelik	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Alper Gür	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Doç.Dr.Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Kemal Soğukçeşme	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

Bağımsızlık Beyanı

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Doç.Dr.Saim KILIÇ

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Jean-Claude BAUMGARTEN

Üst Yönetim



M. Fatih Keresteci
Genel Müdür

1977 yılında İstanbul'da doğan Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezundur. Daha önce Eston Yapı'da İş Geliştirme Sorumlusu olarak gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Keresteci, 2007 – 2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pek çok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. Eston Yapı'daki görevinden önce Emlakchi Gayrimenkul'de iş geliştirme sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren Özak GYO'da sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Keresteci, Yönetim Kurulu'nun 27.07.2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile Özak GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.



Özgür Çoban
Mevzuat ve Kurumlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1970 yılında Artvin'de doğan Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. Özak GYO öncesinde Zeybek İnşaat, Muscan İnşaat ve Roza İnşaat firmalarında Proje Müdürü olarak görev almıştır. 2007 yılında İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'nin Antalya Otel şantiyesinde Proje Müdürü olarak Özak Global Holding'e katılan Çoban, 2008-2011 arasında yürüttüğü Güneşli İş Merkezi şantiyesinde Proje Müdürlüğü görevinin ardından, 2011 yılında Özak GYO bünyesinde Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü olarak çalışmaya başlamıştır. Özgür Çoban, 2014 yılında Özak GYO Mevzuat ve Kurumlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır.

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörü, kendisiyle birlikte 250 sektörü canlandıran etkisiyle Türkiye'nin istihdamında en önemli bir paylardan birine sahiptir.

1,3 milyon

2015 Yılında Gerçekleşen
Konut Satışı

2,05 milyon

2015 Yılında İnşaat Sektörünü
Sağladığı İstihdam

Türkiye'in üçüncü çeyreğini ortalama %3,4'lük bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisinde, 2008 küresel ekonomik krizinin etkileri halen hissedilirken, 2016 yılı için %4,5'lik bir büyüme öngörülmektedir. Söz konusu büyüme rakamı içinde %6,4 artması beklenen yatırım harcamaları ve özel sektör yatırımlarında 2016 yılı için beklenen %8'lik artış, özellikle inşaat sektörü için büyük önem arz etmektedir.

Türkiye'de son 30 yıldır hızlı bir gelişim gösteren inşaat sektörü ve alt sektörleri, özellikle ihtisaslaşma gerektiren köprü, tünel gibi alanlarda, kamu-özel sektör işbirliği sonucu geliştirilen projelerle hızlı bir büyüme kaydetmiştir. Sektöre hareket kazandıran Üçüncü Boğaz Köprüsü, Avrasya Tüneli, Marmaray ve Galataport gibi dev projeler, aynı zamanda bu bölgelerdeki yatırımlarının değerini de artırarak yabancı yatırımcıların dikkatini gayrimenkul projelerine çekmiştir.

İnşaat sektöründeki projelerin büyük çoğunluğunu konut inşaatlarının oluşturduğu ülkemizde, inşaat ve konut sektörlerindeki gelişmeler genellikle bir arada gözlemlenmektedir. Son yıllarda Türkiye'de görülen hızlı nüfus artışı, genç nüfusun çokluğu, kentsel dönüşüm faaliyetleri, iç göçün halen devam ediyor olması, gelir düzeylerindeki artış ile birlikte yaşam standartlarının

yükselmesi ve firmaların yeni modern ofis alanları arayışı gibi pek çok faktör; gayrimenkullere olan talebi yukarı yönlü olarak etkilemektedir. Gayrimenkul sektöründe 2015 yılının en hareketli pazarı, ofis pazarı olarak kaydedilmiştir. Bu alanda yeni yatırımlar devam ederken; alışveriş merkezi, sanayi ve lojistik alanlarında durağanlık görülmektedir.

Makro ve mikro değişimlerin doğrudan etkisinin hissedildiği inşaat sektörü, 2000'li yıllarla birlikte canlanan konut piyasasıyla birlikte hız kazanırken 2014'ün üçüncü çeyreğinden itibaren durağan bir döneme girmiştir. Küresel ekonomideki dalgalanmaların yanında Türkiye ekonomisindeki yavaşlama, yakın coğrafyada yaşanan krizler ve tüketici güven endeksinin gerilemesi; 2015 yılında sektördeki büyümenin yavaş bir seyir izlemesine neden olmuştur. 2015 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla büyüme rakamlarına bakıldığında inşaat sektöründeki büyümenin %1,9 ile bir önceki yıl da olduğu gibi ekonomik büyümenin altında gerçekleştiği görülmektedir. Sektördeki daralma alt sektörleri de etkilemiş; yılın ilk dokuz ayında inşaat malzemeleri sanayii üretimi ortalama %1,9 küçülürken, 2015 yılı genelinde bir önceki yıla göre daire sayısı bazında; alınan yapı ruhsatları %15,5, yapı kullanma izin belgesi ise %6 azalmıştır.



Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

2016 yılında inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin yeni projeler ve uluslararası yatırımcıların da ilgisiyle birlikte yeniden ivme kazanması beklenmektedir.

İnşaat Sektörü 2015'te de İki Milyon Kişiye İş Sağladı
Ekonominin en önemli dinamiklerinden olan inşaat ve gayrimenkul sektörleri; istihdam olanakları, yerli kaynak kullanımı, yabancı yatırımcılara sunulan fırsatlar ve uluslararası platformlarda gerçekleştirilen başarılı projeler ile ülke ekonomisinin kalkınmasına destek vermeyi sürdürmektedir. 2015'te genel ekonomiye paralel olarak sergilediği düşük büyümeye rağmen inşaat sektörü, ülke ekonomisine sağladığı katkı payını son on yılın en yüksek seviyesine çıkarmış, GSMH içindeki payı %4,6 olarak kaydedilmiştir.

İnşaat sektörü, kendisiyle birlikte 250 sektörü canlandıran etkisiyle Türkiye'nin istihdamında en önemli bir paylardan birine sahiptir. 2015 Ekim ayı itibarıyla inşaat sektöründe Türkiye'deki toplam istihdamın %7,6'sına tekabül eden 2,05 milyon kişiye istihdam sağlanmıştır. Bununla birlikte, sektörde 2014'ün üçüncü çeyreğinden itibaren ivme kaybı, istihdama da etki etmiştir. TÜİK tarafından yayımlanan "İnşaat İş Gücü Girdi Endeksi", 2015 yılı üçüncü çeyreğine ait mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksinin bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında düştüğünü, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %4,8 azaldığını göstermektedir.

Konut Satışlarındaki Artışla Sektör Güç Kazandı

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörleri, 2015 yılında yaşanan ekonomik durgunluk, jeopolitik krizler ve küresel ekonomideki sorunlara rağmen konut satışları açısından bir önceki seneye kıyaslandığında oldukça verimli bir yıl geçirmiştir. 2015 yılında 1.289.320 adet olarak kaydedilen konut satışları geçmiş yıla oranla %10,6 artış göstermiştir. Toplam konut satışının 598.667 adedini 2014'e göre %10,5 artış gösteren ilk el konut satışları gösterirken, ikinci el satışlar %10,7 artışla 690.653 adet olarak kaydedilmiştir. Konut satışlarında görülen bu artış, inşaat sektörünü de olumlu yönde etkilemiştir.

İstanbul 239.767 konut satışı ile ülke genelindeki en fazla satışı gerçekleştiren il olmuştur. İstanbul'u 146.537 konut ile Ankara ve 77.796 konut ile İzmir illerinde takip ederken, en az satış ise 139 konut ile Hakkâri'de kaydedilmiştir. Buna göre İstanbul, %18,6 ile 2015 konut satışındaki en yüksek paya sahip olmuştur. (Kaynak: TÜİK)

Çoğunlukla mevcut projelerin satışının gerçekleştirildiği 2014 ve 2015 yıllarının ardından, 2016'da yeni projelerden gelecek satışla birlikte önümüzdeki sene yaklaşık 1 milyon 400 bin adetlik konut satışı beklenmektedir. (Kaynak: İNDER – İstanbul İnşaatçılar Derneği)

Kalite, Konut Fiyatlarında Belirleyici Faktör

Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Ocak 2010 ile Ocak 2015 arasında, reel olarak %18,82 artmıştır.

2015 yılında konut fiyat endekslerine bakıldığında, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından açıklanan Türkiye Konut Fiyatları Endeksi (TKFE), 2015 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,25 artış göstermiş ve 199,56 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2014'ün aynı ayına göre %18,60 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak ise %9,71 yükselmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar, 2014'ün Kasım ayında 1.497,47 TL/metrekare iken, 2015 Kasım ayında 1.752,05 TL/metrekare olmuştur.

Türkiye genelinde, 45 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (TYKFE) ise Kasım 2015'te aylık %0,90 artarak 192,63 seviyesinde kaydedilmiştir. Endeks, 2014 yılının aynı dönemine oranla %15,58 ve reel olarak da %6,92 yükselmiştir. Son 5 yıllık süreç göz önüne alındığında, Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi'nin ortalama konut fiyat artışı oranından daha az bir yüzdeyle, 5 yıllık süreçte % 15,71 artış gösterdiği görülmektedir.

Merkez Bankası'nın Türkiye'de konut fiyatlarındaki artışın nedenleri üzerine yapmış olduğu çalışma sonucunda, son 5 yılda İstanbul'da konut fiyatlarında %95,3, İzmir'de %63,6 ve Ankara'da %53,2 oranında

artış gerçekleştiği görülmüştür. Çalışmada, konut fiyatlarındaki nominal artışların dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışından kaynaklandığı belirtilmektedir.

Yabancı Yatırımcının İlgisi Artarak Devam Edecek

2015 yılı boyunca yabancılara 22.830 konut satılmış, yapılan konut satışlarında bir önceki yıla oranla %20,4 oranında artış görülmüştür. Buna göre ilk sırada 7.493 konut ile İstanbul yer alırken, Antalya 6.072 konut ile ikinci sırada yer almaktadır. Antalya'yı 1.501 konut satışı ile Bursa ve 1.425 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

Konut piyasasında önemli bir paya sahip olan yabancı yatırımların gayrimenkul satışlarına etkisinin 2016'da da artarak devam etmesi öngörülmektedir. Tapu Kanunu çerçevesinde yer alan yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartının terk edilmesi, yabancıların Türkiye'de konut satın almasını kolaylaştırmıştır. Bunun yanı sıra son dönemde İstanbul'da gerçekleşen köprü, tünel gibi büyük çaplı projelerin ve altyapı yatırımlarının ve Türkiye genelinde sürdürülen kentsel dönüşüm faaliyetlerinin, ilgili bölgelerdeki gayrimenkulleri cazip hale getirmesi ve yabancı yatırımcıyı çekmesi de güçlü beklentiler arasındadır.

2016'da 124 Yeni Otel Bekleniyor

2015 yılında, Türkiye'nin komşu coğrafyalarındaki karışıklıklar ve Rusya ile yaşanan kriz, yabancı turist sayısındaki düşüşe neden olmuştur. Turist sayısıyla doğru orantılı bir hareket izleyen turizm geliri, TÜİK verilerine göre, yılın üçüncü çeyreğinde 2014 yılının aynı dönemine göre %4,4 oranında azalarak 12 milyar 294 milyon 189 bin dolar olarak gerçekleşmiştir. Turizm sektöründeki bu daralma, hem otel yatırımlarını hem de mevcut otellerin doluluk oranlarını aşağı yönlü olarak etkilemiştir. 2015 yılında 152 büyük ölçekli otel hizmete açılırken, kapasite artışı yatırımlarının yanı sıra yaklaşık 30 bin oda ve 75 bin yatak devreye girmiştir. 2015 yılı sonunda İstanbul ve Antalya'da 37'şer tesis işletime açılırken Muğla 21, İzmir 8, Aydın 7, Konya ise 4 tesisle bu iki kenti takip etmiştir. Tüm bu verilerle birlikte otel sektöründe uluslararası yatırımcıların da katkısıyla gerçekleşen büyüme, 2015 yılında geçmiş yıllara oranla daha yavaş bir ivme göstermiştir.

"Turizm ve Yatırım" dergisinin "Türkiye Turizm Yatırımları 2016" araştırmasına göre önümüzdeki yılda 124 yeni otelin açılması öngörülmektedir. 2015 yılında, ülkenin içinde bulunduğu koşullar ve turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle birçok yatırımcı otel projelerini erteleme veya iptal kararı alırken, 2016 yılında açılması beklenen 124 otelden bir kısmının 2017 yılına ertelenebileceği de ihtimaller arasında yer almaktadır.

Ofis Piyasasında Hareketlenme Görülecek

Türkiye'nin en büyük ve en dinamik ofis pazarı olan İstanbul, siyasi ve ekonomik belirsizliklerin etkisiyle 2015 yılının üçüncü çeyreğini önceki dönemlere oranla durağan geçirmiş, çok büyük alanlı ofis kiralamaları bu dönem içerisinde gerçekleşmemiştir. Haziran 2015 seçimlerinin ardından siyasi istikrarın sağlanamaması ve erken seçim kararının da etkisiyle yavaşlamaya giren pazarda, üçüncü çeyrekte kurumsal kiralama ve satın almalar yerini stoka eklenen ofis alanlarının almaya başladığı görülmüştür.

Propin tarafından hazırlanan İstanbul Ofis Piyasası raporu çerçevesinde 2015 yılında Merkezi İş Alanı (MİA)'daki kira ortalamasının A sınıfı ofis binalarında 2015 yılı üçüncü çeyrek dönemde aylık 30,8 dolar/m², B sınıfı ofis binalarında ise aylık 15,9 dolar/m² olduğu görülmektedir.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması aylık 17,7 dolar/m²; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması aylık 12,7 dolar/m² iken, MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki ortalama kira rakamı aylık 21,9 dolar/m² ve B sınıfı ofis binalarındaysa aylık 12 dolar/m² olarak kaydedilmiştir.

2015 yılındaki genel boşluk oranlarına bakıldığında ise A sınıfı ofis binalarında MİA %26,1, MİA Dışı-Avrupa %16,7, MİA Dışı-Asya %18,1 olduğu görülmüştür. B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise MİA %11,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Tüm bu veriler ışığında, önceki yıllara oranla durağan bir görünüm sergileyen İstanbul Ofis Pazarı'nın, Kasım seçimleriyle birlikte sağlanan siyasi istikrarın da etkisiyle 2016 yılında hareketlenmesi, mekân arayışındaki firmaların ofis kiralama ya da yatırımlarını daha hızlı bir şekilde gerçekleştirmeleri beklenmektedir.

Özak GYO'nun Sektördeki Konumu

Özak GYO, sektörü içinde aktif büyüklüğünde sekizinci, net kârda ise beşinci sıradadır.

465 milyon TL^(*)

Özak GYO'nun
Piyasa Değeri

1,67 milyon TL

Özak GYO'nun
Aktif Büyüklüğü

Küresel ve bölgesel gelişmelerin etkisiyle, 2015 yılı gayrimenkul sektörü açısından piyasanın kısmen yavaşladığı, analiz yapma ve proje geliştirme süreçlerinin değer kazandığı bir yıl olmuştur.

2015 9 aylık dönem itibarıyla GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 20,5 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 31 adet GYO arasında 422,5 milyon TL tutarındaki piyasa değeri ile 10. sırada yer alarak, faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %2 pay almaktadır. Ayrıca Özak GYO, söz konusu şirketler arasında aktif büyüklüğünde sekizinci, net kârda ise beşinci sıradadır. Şirket'in 31.12.2015 itibarıyla piyasa değeri 465 milyon TL'ye yükselmiştir.

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

Özak GYO, gayrimenkul piyasasındaki gelişmeleri dikkatle değerlendirerek yatırım planlarında riski en aza indirgeyen, kâr getirecek seçeneklere odaklanmaktadır. Kayda değer bir arazi stokuna ve önümüzdeki 3-4 yıllık süre zarfında hayata geçirilebilecek 3 milyar doların üzerinde proje potansiyeline sahip olan Şirket, önümüzdeki 5 yıl içinde Türkiye gayrimenkul sektörünün ilk 3 oyuncusundan biri olma hedefine doğru kararlı adımlarla ilerlemektedir.

2016 yılında, hâlihazırda geliştirilme aşamasında olan Zeytinburnu-Kazlıçeşme ve İzmir-Alsancak projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.



^(*) 31.12.2015 tarihi itibarıyla

34 Portall Plaza, İstanbul

34 Portall Plaza, çağdaş mimarisi ve akıllı bina özellikleriyle İstanbul, İkitelli'de firmaların iş, üretim ve lojistik süreçlerine verim katmaktadır.

2010

Tamamlanma Tarihi

%100

Doluluk Oranı

14,4 milyon TL

Yıllık Kira Geliri

251,2 milyon TL

Ekspertiz Değeri

54,3 milyon TL

Arsa ve Geliştirme Maliyeti

4,7x

Değerleme Çarpanı

İstanbul'un en önemli iş merkezlerinden İkitelli'de, E-5 ve TEM otoyollarına yakın bir mesafede konumlanan 34 Portall Plaza, Özak GYO tarafından geliştirmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir.

Özak GYO'nun farklı yaklaşımı, 34 Portall Plaza'da kendini göstererek kot farkını avantaja dönüştürülmüş ve her katta tır dolaşımını ve bağımsız giriş çıkışı mümkün kılan, firmalar için iş süreçlerini kolaylaştıran bir çözüm getirilmiştir. Uzman bir ekibin dikkatle yaptığı zemin etütlerinin ardından bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir.

Proje, bu özel mimarisinin yanında bina teknolojisi açısından da rakiplerinden ayrılmaktadır. Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da yağmur sularının drenajı sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji alt yapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

Her biri kendi alanında ihtisaslaşmış güçlü bir ekip tarafından tasarlanan proje, doğa dostu özelliklerinin yanında bina teknolojisi ile modern iş yaşamında şirketlere verim katan uygulamalar sunmaktadır. Üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler, 34 Portall Plaza'nın yeni nesil bina teknolojisinin sunduğu olanaklar sayesinde bu ihtiyaçlarını kolaylıkla karşılayabilmektedir.

2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 77.291 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'da doluluk oranı %100'dür.



Proje Detayları	
Sahiplik	%100 Özak GYO
-Proje Tipi	Ofis & Sanayi
Konum	İstanbul, İkitelli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	53,4 milyon TL
Ekspertiz Değeri	251,2 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri ⁽¹⁾	15,3 milyon TL
Doluluk Oranı	%100
Yıllık Kira Artışı	LIBOR+%2
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	77.291 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko

⁽¹⁾ 31.12.2015 tarihli değerleme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2014 tarihli değerleme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 12,5 milyon TL)

İş İstanbul 34, İstanbul

Ofislerinin uluslararası standartlara göre geliştirildiği İş İstanbul 34, son teknoloji bina sistemlerinin yanı sıra çalışanların yaşam tarzına değer katan çevre tasarımı ile de benzerlerinden ayrışmaktadır.

2010

Tamamlanma Tarihi

%85

Doluluk Oranı

4,9 milyon TL

Yıllık Kira Geliri

116,9 milyon TL

Ekspertiz Değeri

21,6 milyon TL

Arsa ve Geliştirme Maliyeti

5,4x

Değerleme Çarpanı

İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesi olan İş İstanbul 34, çeşitli sektörlerden birçok ulusal ve uluslararası markanın ofis ve konutlarıyla yerleştiği merkezi bir bölge olan Güneşli-Basın Ekspres Bölgesi'nde, 6.586 m² arsa üzerine kurulmuştur. 2015 yılsonu itibarıyla projenin doluluk oranı %85 olarak kaydedilmiştir.

21.778 m² kiralanabilir alanına sahip olan İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmektedir. Özak GYO uzmanları tarafından özenle hazırlanan proje, kayıp alan oranının düşüklüğü ile ofis kullanımı anlamında yüksek verim sunmaktadır. Bunun yanı sıra bina, farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri ile ihtiyaca yönelik çözümler sunarak hizmet kalitesini daha da yükseltmektedir.

İş İstanbul 34'ün merkezi otomasyon sistemi ile yönetilen bina sistemleri, hayata kattığı verim, kalite ve güvenlik ile profesyonellerin günlük iş akışlarını kolaylaştırmaktadır. Elektronik kart kontrollü turnike sistemiyle gün boyunca binaya yapılan tüm giriş-çıkışlar izlenebilmekte ve kaydedilmektedir. Binanın VRV sistemi, katların farklı birimlerinde yıl boyunca ihtiyaca göre ısıtma ya da soğutma imkânı sunarken, çağdaş teknoloji ürünü yangın önleme ve yangın söndürme sistemleri, can ve mal güvenliğini en üst seviyede sağlamaktadır.

Özak GYO, farklı bakış açısıyla geliştirdiği ofis projelerinde, çalışanların mutluluğunu ve motivasyonlarını artıracak detaylara özen göstermektedir. Şirket, "geleceğin binası" yaklaşımıyla tasarladığı İş İstanbul 34'de, ofis kullanımı dışında 137 ile 2000 m² arasında değişen 15 mağaza alanını perakende kullanıcılar için ayırmıştır. Böylece çalışanlar; alışveriş, kuru temizleme, eczane, kırtasiye, ATM, banka şubesi gibi günlük ihtiyaçlarını birkaç adımda ulaşabilecekleri mağaza ve dükkanlarda karşılayabilmektedir. Bina yakınındaki kafe ve restoranlar ise günlük iş rutininde verilen küçük molalara keyif katmaktadır.



Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis ve Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	21,6 milyon TL
Ekspertiz Değeri	117 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri ⁽¹⁾	7,4 milyon TL
Doluluk Oranı	%85
Yıllık Kira Artışı	LIBOR+%3
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.405 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank, Mexx

⁽¹⁾ 31.12.2015 tarihli değerleme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2014 tarihli değerleme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 5,9 milyon TL)

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Özak GYO'nun perakende projesi, konumu ve tasarımı ile Türkiye'de köklü bir deneyime sahip Metro Toptancı Market'in tercihi olmuştur.

2012

Tamamlanma Tarihi

2011 yılında işleme açılan Özak GYO perakende projesi, Forum İstanbul AVM ve Yorum Evlerine yakın mesafede bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında ise otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı ORA projesi yer almaktadır.

%100

Doluluk Oranı

Proje, gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu ile Türkiye'de 1990 yılından bu yana hizmet veren Metro Toptancı Market'in tercihi olmuştur. Toplam 8,470 m² market alanına sahip bina, Türkiye'de 13 ilde 24 mağaza ile faaliyet gösteren Metro Toptancı Market'e 30 yıl süreliğine kiralanmıştır.

5,4 milyon TL

Yıllık Kira Geliri

94,1 milyon TL

Ekspertiz Değeri

34,7 milyon TL

Arsa ve Geliştirme Maliyeti

2,7x

Değerleme Çarpanı



Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	34,7 milyon TL
Ekspertiz Değeri	94,1 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri ⁽¹⁾	5,7 milyon TL
Doluluk Oranı	%100
Yıllık Kira Artışı	EURO ÜFE
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Market Alanı	8.470 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

⁽¹⁾ 31.12.2015 tarihli değerleme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2014 tarihli değerleme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 5,1 milyon TL)

Bulvar 216, İstanbul

Benzersiz konseptiyle Ataşehir'e keyfin ve lezzetin hakim olduğu yeni bir yaşam tarzı kazandıran Bulvar 216, kısa sürede bölgenin gözde buluşma noktaları arasına katılmıştır.

2014

Tamamlanma Tarihi

%87

Doluluk Oranı

11,6 milyon TL

Yıllık Kira Geliri (Perakende)

223,9 milyon TL

Ekspertiz Değeri

102,0 milyon TL

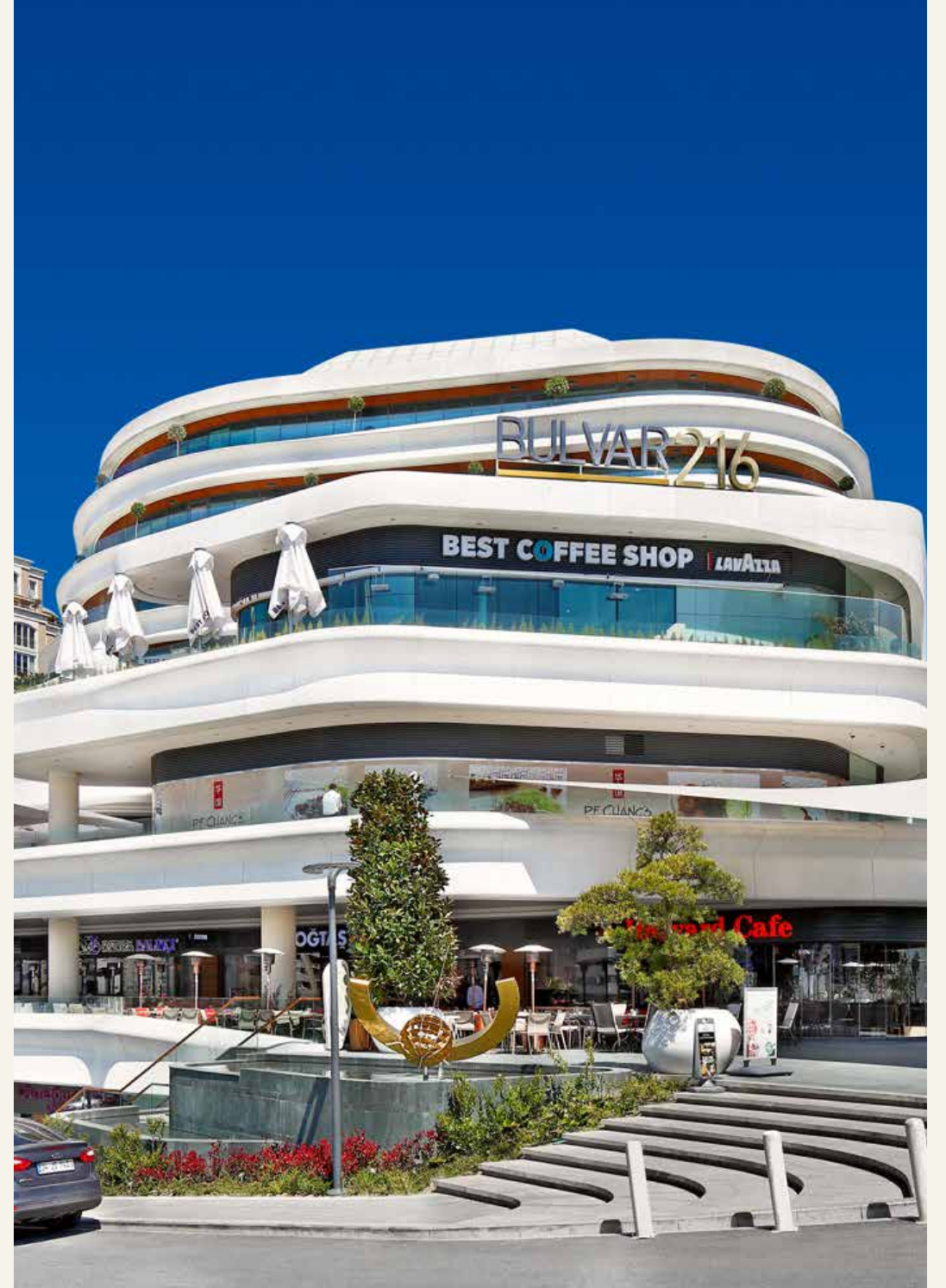
Arsa ve Geliştirme Maliyeti

2,2x

Değerleme Çarpanı

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul'da Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2015 yılsonu itibarıyla doluluk oranı %87'dir. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.'ye Temmuz 2014'te 53.100.000 ABD Doları'na satılmıştır.

Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m²lik alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır. "Hayatı çok sevme yeri" sloganı ile yola çıkan proje, Özak GYO'nun yenilikçi üslubuyla, sıradan AVM anlayışının ötesinde, gün ışığından faydalanan geniş ve doğal bir ortamda, yeme-içme ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilmiştir. Uzakdoğu mutfağından Osmanlı mutfağına özel tatlarına, Anadolu mutfağına geleneksel menülerinden Türkiye'de ilk mağazasını açan restoran ve kafelere, her zevke hitap eden geniş bir lezzet yelpazesi içeren proje, keyifli muhabbetler için tercih edilen bir buluşma noktası haline gelmiştir. Bunun yanı sıra çocuklar ve yetişkinler için düzenlenen eğlenceli ve kültürel etkinlikleriyle Bulvar 216, bölgenin en gözde sosyalleşme mekânlarından biri olmuştur.



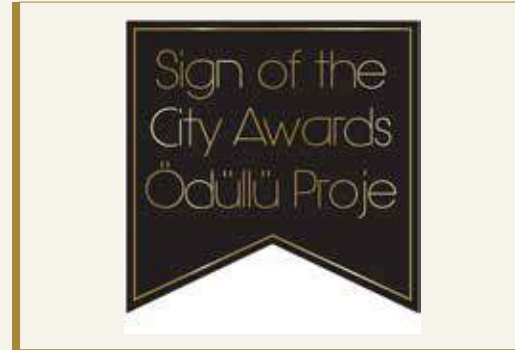
Bulvar 216, İstanbul

Türkiye'nin ilk yeme içme destinasyonu olmasıyla rakipsiz bir oluşum özelliği taşıyan Bulvar 216'nın başarısı, daha ilk yılında seçkin platformlardan aldığı ödüllerle tescillenmeye başlamıştır.

Türkiye'nin ilk yeme içme destinasyonu olmasıyla rakipsiz bir oluşum özelliği taşıyan Bulvar 216'nın başarısı, daha ilk yılında seçkin platformlardan aldığı ödüllerle tescillenmeye başlamıştır. Sürdürülebilir doğa anlayışıyla küresel normlara göre tasarlanan proje, Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından sağlıklı, ekonomik ve çevreci yapılara verilen, Çevre Dostu Bina Sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde almaya hak kazanmıştır. Bunun yanı sıra misafirlerine internet üzerinden ulaştığı www.Bulvar216.com internet sitesi ile 2015 yılında 13. kez düzenlenen Altın Örümcek Web Ödüllerinde, "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülünün sahibi olmuştur.

Ödüller:

- 2015 yılında, Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından, gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası LEED
- 13. Altın Örümcek Web Ödülleri, "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülü
- En İyi Karma Kullanım Mimarisi, En İyi Ofis Mimarisi, Perakende Mimarisi, Ofis Geliştirme ve Perakende Geliştirme olmak üzere 5 farklı alanda "European Property Awards" ödülü
- En İyi Ofis-Devam Eden Proje dalında "Sign of the City Awards" ödülü



Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	102,0 milyon TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	223,9 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri ⁽¹⁾	14,4 milyon TL
Doluluk Oranı	%87
Tamamlanma Tarihi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	11.250 m ²
Başlıca Kiracılar	P.F.Chang's, Caribou, Harvard Cafe, Carrefoursa, Vatan Bilgisayar

⁽¹⁾ 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 12 milyon TL)

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

Ela Quality Resort Hotel çocuklu aileler için geliştirilen özgün tasarımıyla fark yaratarak, dünyanın her köşesinden misafirlerin ortak beğenisiyle karşılanmaktadır.

2007

Tamamlanma Tarihi

%54

Yıllık Ortalama Otel Doluluk Oranı

24,6 milyon TL

Yıllık Kira Geliri

378,0 milyon TL

Ekspertiz Değeri

123,9 milyon TL

Arsa ve Geliştirme Maliyeti

3,1x

Değerleme Çarpanı

2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii'nde kurulan Ela Quality Resort, 2009 yılında Özak GYO portföyüne katılmıştır. Altı katlı yapısında 583 oda ve 1.200 yatak içeren otel, Türk ve Osmanlı mimarisinin yeniden yorumlanmasıyla çağdaş ve özgün bir tasarıma kavuşmuştur. Genişlikleri 35-45 metre arasında değişen 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik süit seçenekleri bulunan otelde, özellikle Göl Evleri ve Villalar, Türk otelcilik sistemine yeni bir bakış açısı getirmektedir.

Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi'nin yanı sıra Avrupa SPA Birliği onaylı SPA & Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile büyük çaplı organizasyonlara ve en seçkin misafirlere ev sahipliği yapacak kapasitededir. 2015 Kasım ayında, Antalya'da düzenlenen G-20 Liderler Zirvesi kapsamında İngiltere, Kanada ve İtalya ülke başkanları ve heyetleri, Ela Quality Resort'u tercih ederek Özak GYO'nun uluslararası standartlardaki hizmet farkını deneyimlemişlerdir.



Ela Quality Resort Hotel, Antalya

Özak GYO'nun sürekli geliştirdiği sıra dışı fikirlerle Ela Quality Resort, misafirlerine beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi yaşatmaktadır.

Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olmasıyla sektörde yeni bir sayfa açan Ela Quality Resort'un çocuklara özel geliştirdiği iç mimarisi ve etkinlikleri, dünyanın 36 ülkesinden gelen misafirlerin ortak beğenisiyle karşılanmaktadır. Bölgesinde aile konseptinde lider ve öncü kabul edilen otelde; çocukların kaybolmaması için farklı renkte boyanmış odalar, otelle özdeşleşmiş ayı Teddy sembolü, kapalı devre TV sistemiyle çocukları uzaktan izleme olanağı gibi her ayrıntı, aile bireylerinin huzur, konfor ve mutluluğu için düşünülmüştür.

Sürdürülebilirlik politikası sayesinde misafirlerine yeşille iç içe dinlenme imkânı sunan otelde 270 metrelik özel kum plajı, 1.100 metrekairelik iskele alanı ve 6.630 metrekairelik açık havuz alanının yanında beş adet su kaydırağı, 210 metrekairelik bir kapalı havuz ve kapalı çocuk havuzu bulunmaktadır.

Özak GYO'nun sürekli geliştirdiği sıra dışı fikirlerle Ela Quality Resort, misafirlerine beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi yaşatmaktadır.

Ödüller:

- Avrupa'nın en büyük tur operatörü TUI tarafından belirlenen "Dünyanın En İyi 100 Oteli" listesine girerek TUI Holly 2016 Ödülü'nü almaya hak kazanmıştır.
- Uluslararası turizm sektörünün en popüler portallerinden biri olan TopHotels.ru seyahat yorum portalı tarafından verilen "Hizmette Mükemmellik Ödülü"ne milyonlarca turistin oylaması sonucunda değer görülmüştür.



Proje Detayları	
Sahiplik İşletme	Özak GYO %95 İştirak Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	583 oda / 1.200 yatak
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	123,9 milyon TL
Ekspertiz Değeri	378,0 milyon TL
Kira Ekspertiz Değeri ⁽¹⁾	20,7 milyon TL
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	%54
Yıllık Kira Artışı	ÜFE
Tamamlanma Tarihi	2007
Arsa Alanı	98.712 m ²

⁽¹⁾ 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir.

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

Hayat Tepe Suites, şehrin dinamizmini konfor içinde yaşama imkânı sunan farklı tasarımıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı olmuştur.

2015

Tamamlanma Tarihi

Bayrampaşa

Konum

78.533 m²

Satılabilir Alan

240,9 milyon TL

Hayat Tepe Teslimler

24,3 milyon TL

Hayat Tepe Suites Ön Satışlar

320 milyon TL

Beklenen Satış Geliri

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe projesi, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Proje; Adalar ve Tarihi Yarımada'yı gören, şehir merkezindeki lokasyonu ve hayatı zenginleştiren tesisleri ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmesini sağlamıştır. Kapalı yüzme havuzu, spor salonu, fitness, spa ve kafeteryanın yanı sıra çocuk kulübü, kış bahçesi ve koşu parkuru gibi pek çok sosyal alan, Hayat Tepe kalitesinde, sakinlerinin hizmetine sunulmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA'ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine TEM ve E-5'ten de rahatça ulaşılabilir. Projenin bu merkezi konumu, şehir insanının alışverişten kültür ve eğlence etkinliklerine, tüm ihtiyaçlarını kolayca karşılamasına olanak sağlamaktadır.

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği Hayat Tepe projesinde "modern" ve "provençe" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır. 24 kat ve 3 bloktan oluşan projede bulunan 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi Ekim 2014'te alınmış olup, 31.12.2015 tarihi itibarıyla 486 adet dairenin teslimi gerçekleştirilmiştir. 2015 yılsonu itibarıyla dairelerin %89'u satılmıştır. Hayat Tepe Suites'de ise ön satış oranı %94 olmuştur.

İstanbul'un özgür ruhunu ve dinamizmini Hayat Tepe Suites'te modern mimariyle buluşturan Özak GYO, bu proje ile şehrin hızını konfor içinde yaşamak isteyenlerin ihtiyaçlarına karşılık vermektedir. Deniz manzaralı terasında yer alacak havuzuyla konut sahiplerine bambaşka bir keyif yaratacak olan proje, farklılığıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı haline gelmiştir.



2014 yılının Kasım ayında başlanan Hayat Tepe Suites, 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve 2 dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm içermektedir. 40 metrekare ile 72 metrekare arasında 5 farklı daire tipi içeren projede, 31.12.2015 tarihi itibarıyla 64 bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Hayat Tepe'de yer alan konutların hak sahiplerine teslimine Eylül 2014'te başlanmıştır. Hayat Tepe ile aynı arazi üzerinde yer alan Hayat Tepe Suites de ise ön satışı gerçekleşen dairelerin teslimi Aralık 2015'te başlamıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam Beklenen Gelir	320,0 milyon TL
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	217,4 milyon TL
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	78.533 m ²
Hayat Tepe Teslim Oranı (486/546) (*)	%89
Hayat Tepe Suites Ön Satış Oranı (64/68) (*)	%94

(*) 31.12.2015 itibarıyla

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Özak GYO'nun en fazla paya sahip olduğu konsorsiyum, deniz manzaralı Kazlıçeşme arazisinde, İstanbul'un uluslararası marka değerini daha da artıracak bir karma proje planlamaktadır.

Özak GYO (%55)

Ziylan Gayrimenkul (%30)

Yenigün İnşaat (%15)

Sahiplik

315.000 m²

Kiralanabilir/Satılabilir Alan

1,2 milyar TL

Beklenen Toplam Proje Maliyeti

Karma Kullanım

Proje Tipi

4,2 milyar TL

Beklenen Toplam Satış Geliri

İstanbul, Kazlıçeşme

Konum

800 milyon TL

Beklenen Kâr (%55 Özak GYO Payı)

İnşaat 2019, Satış 2020

Tamamlanma Tarihi

13.370 TL

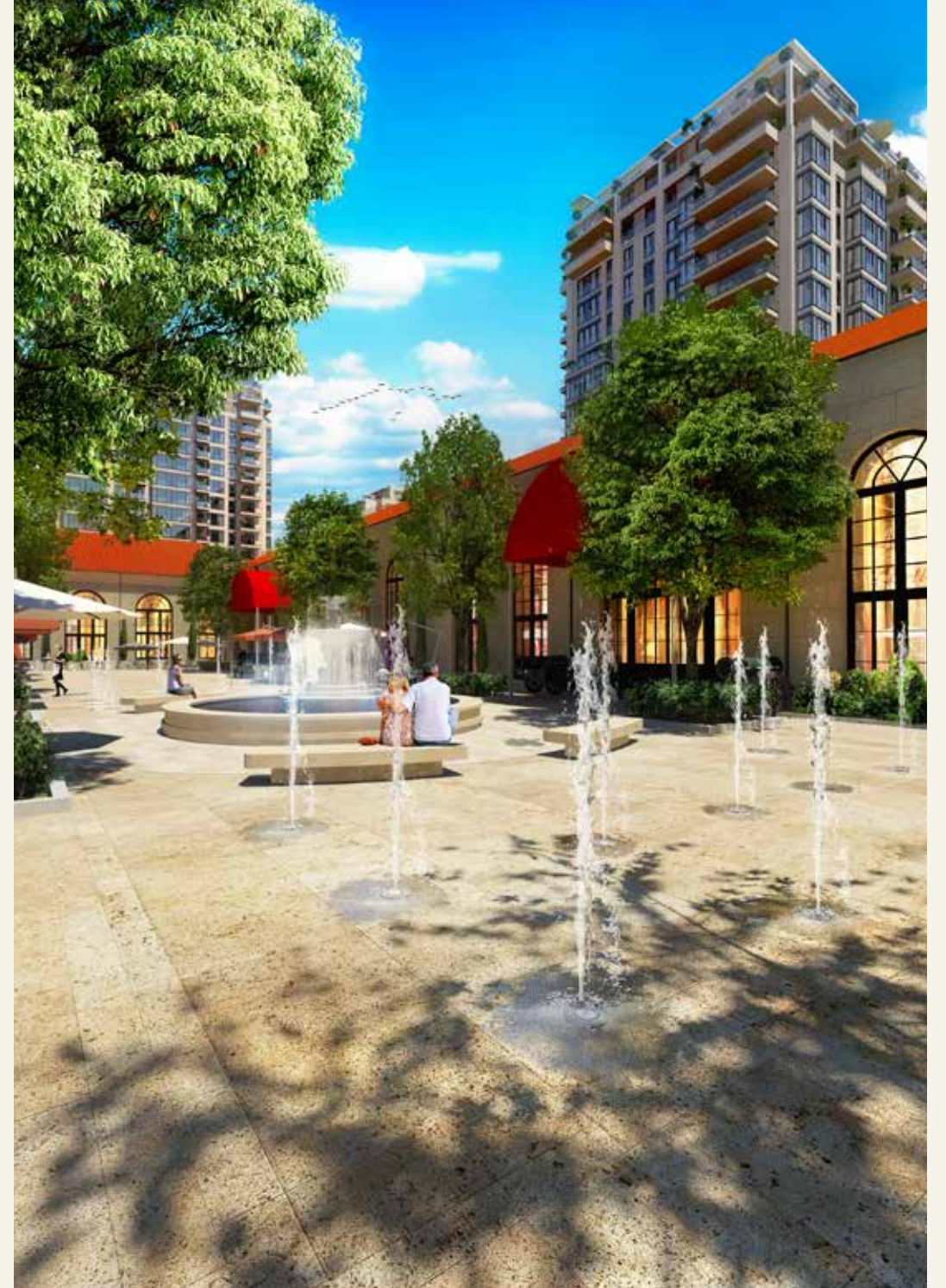
Beklenen Ortalama m²/satış fiyatı

111.200 m²

Arsa Alanı

1,5x

Değerleme Çarpanı



Büyükyalı Projesi, İstanbul

Konut, rezidans, ofis, otel ve ticari üniteleri içermesi planlanan Büyükyalı Projesi'nin yapımına 2016'nın ilk çeyreğinde başlaması öngörülmektedir.

2,8 milyar TL

Arsa ve İnşaat Maliyeti

4,2 milyar TL

Satıştan Beklenen Toplanan Gelir

1,5x

Değerleme Çarpanı

%48

İç Verim Oranı

İstanbul'un konut projeleri için en iyi lokasyonlarından biri olarak görülen Zeytinburnu, Kazlıçeşme sahilinde 111.263 m²'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede Özak GYO %55, Ziylan Gayrimenkul %30 ve Yenigün İnşaat %15 paya sahiptir. Emlak Konut GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda, Emlak Konut GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

Özak GYO'nun en fazla payla ortak olduğu konsorsiyum kapsamında, Marmara Denizi kıyısında, Adalar ve Kadıköy manzarasına sahip olan Kazlıçeşme arazisine, İstanbul'un uluslararası prestijini daha da artıracak karma proje geliştirilmektedir. Konut, rezidans, ofis, otel ve ticari üniteleri içermesi planlanan projenin yapımına 2016'nın ilk çeyreğinde başlaması öngörülmektedir.

Kazlıçeşme projesinin Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tünelinin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile olan yakınlığı, yerel ve uluslararası yatırımcıların ilgisini artıran bir özellik olarak öne çıkmaktadır. Gerek Tarihi Yarımada kıyısındaki cazip lokasyonu gerekse ulaşım avantajları bakımından, Kazlıçeşme projesinin İstanbul şehir yaşamının tercih edilen noktalarından biri olması beklenmektedir.

Özak GYO'nun konsorsiyumdaki %55 oranındaki payının karşılığı olarak Emlak Konut GYO'ya 130 milyon TL avans ödemesi yapılmıştır. Yapılan avans ödemeleri gelir paylaşımı esnasında mahsup edilecektir. Mahsup işlemi tamamlanana kadar gelir paylaşımı yapılmayacaktır.



Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO (%55) Ziylan Gayrimenkul (%30) Yenigün İnşaat (%15)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Kazlıçeşme
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Bitiş Tarihi	İnşaat 2019, Satış 2020
Beklenen Toplam Proje Maliyeti	1,2 milyar TL
Beklenen Toplam Satış Geliri	4,2 milyar TL
Beklenen Kar (%55 Özak GYO Payı)	800 milyon TL
Beklenen Ortalama m ² Satış Fiyatı	13.370 TL
Arsa Alanı	111.200 m ²
Satılabilir/Kiralanabilir Alan	315.000 m ²
Konut ve Rezidans	185.000 m ²
Ofis ve Home Ofis	85.000 m ²
Otel	20.000 m ²
Ticari	25.000 m ²

İzmir Alsancak Projesi, İzmir

Kesintisiz deniz manzarasının hakim olduğu İzmir Alsancak projesi, İzmir'e Ege'nin doğal ve kültürel dokusuyla uyumlu, nitelikli ve özgün yapılar kazandıracaktır.

Özak GYO %100

Sahiplik

Karma Kullanım

Proje Tipi

İnşaat 1. Etap: 2019 -

2. Etap 2021

Satış 1. Etap: 2020 -

2. Etap: 2022

Tamamlanma Tarihi

İzmir Şehir Merkezi,
Alsancak

Konum

133.360 m²

Arsa Alanı

330.000 m²

Kiralanabilir/Satılabilir Alan

2016

Proje Başlangıç Tarihi

941 milyon TL

Beklenen Toplam Proje Maliyeti

2,2 milyar TL

Beklenen Toplam Satış Geliri

450 milyon TL

Beklenen Kâr (Özak GYO Payı)



İzmir Alsancak Projesi, İzmir

İzmir Alsancak projesi, karayolu ve metro sistemi ile desteklenen ulaşım kolaylığıyla dikkat çekmektedir.

1,8 milyar TL

Arsa ve İnşaat Maliyeti

2,2 milyar TL

Satıştan Beklenen Toplam Gelir

1,3x

Değerleme Çarpanı

%35

İç Verim Oranı

Özak GYO, şehir hayatına farklılık katan projelerinden birini İzmir'in en merkezi konumlu bölgesi olan Alsancak'ta, gerçekleştirecektir. Şirket, 264.136 m² emsale dahil inşaat alanı üzerine karma kullanımlı bir proje geliştirmektedir. Konut, rezidans, ofis, otel ve AVM içermesi planlanan projenin 1. etabının 2019, 2. etabının ise 2021 yılında tamamlanması öngörülmektedir. Kesintisiz deniz manzarası ile şehrin cazibe noktalarından biri olması beklenen projenin portföy stratejisi, satış ve kiralama şeklinde tasarlanmıştır.

İzmir iş ve sosyal hayatının en canlı ve popüler bölgeleri olan Kordon Boyu'na, Cruise Limanı'na, Fuar Alanı'na ve iş merkezlerine yürüme mesafesinde olan İzmir Alsancak projesi, karayolu ve metro sistemi ile desteklenen ulaşım kolaylığıyla da dikkat çekmektedir.

Özak GYO tarafından İzmir Alsancak projesi için EPP'ye 83 milyon TL avans ödemesi yapılmıştır. Yapılan avans ödemeleri gelir paylaşımı esnasında mahsup edilecektir. Mahsup işlemi tamamlanana kadar gelir paylaşımı yapılmayacaktır.



Proje Detayları		
Sahiplik	Özak GYO (%100)	
-Proje Tipi	Karma	
Konum	İzmir Şehir Merkezi - Alsancak	
Proje Başlangıç Tarihi	2016	
Proje Bitiş Tarihi	1. Etap	2. Etap
İnşaat	2019	2021
Satış	2020	2022
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	941 milyon TL	
Beklenen Toplam Satış Geliri	2,2 milyar TL	
Beklenen Kâr (Özak GYO Payı)	450 milyon TL	
Ortalama m ² Satış Fiyatı	6.645 TL	
Arsa Alanı	133.360 m ²	
Satılabilir/Kiralanabilir Alan	330.000 m ²	
Konut ve Rezidans	120.000 m ²	
Ofis ve Home Ofis	110.000 m ²	
AVM	80.000m ²	
Otel	15.000 m ²	
Ticari	5.000 m ²	

Balmumcu Arsası, İstanbul

Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır.



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

Konum: İstanbul
Proje Tipi: Rezidans
Arsa Alanı: 8.349 m ²
Ekspertiz Değeri*: 105 milyon TL
Portföy Stratejisi: Satış ve Kiralama
Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

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

Göktürk Arsası, İstanbul

Özak GYO, Göktürk Arsası'nda rezidans tipi bir proje geliştirmeyi planlamaktadır.



Özak GYO, İstanbul'un yeni yerleşim merkezlerinden birinde konumlanan Göktürk Arsası'nda rezidans tipi bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Üçüncü Havalimanı'na 15 km, TEM Otoyolu bağlantısına 12 km mesafede olan arsa, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

Konum: İstanbul, Eyüp
Proje Tipi: Rezidans
Arsa Alanı: 17,403 m ²
Ekspertiz Değeri: 56,5 milyon TL
Portföy Stratejisi: Satış
Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

Mahmutbey Arsası, İstanbul

Özak GYO, Mahmutbey Arsası'nda modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş merkezi projesi geliştirmektedir.

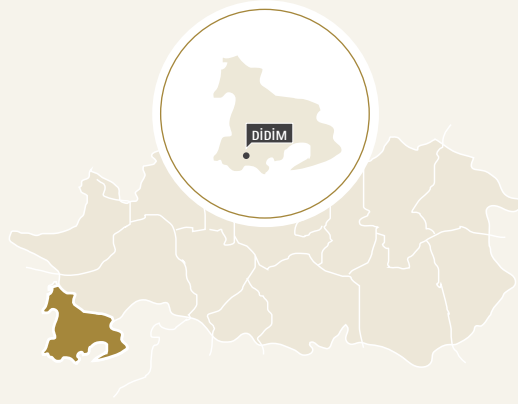


Özak GYO, Mahmutbey Arsası'nda modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş merkezi projesi geliştirmektedir. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte iş dünyasının öncelikli tercihlerinden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

Konum: İstanbul, Bağcılar
Tanım: İş Merkezi
Arsa Alanı: 6.682 m ²
Ekspertiz Değeri: 29,7 milyon TL
Portföy Stratejisi: Satış & Kiralama
Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

Aydın Didim Arsası, Aydın

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



Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunmuş olup, 31.12.2015 tarihi itibarıyla konu ile ilgili yeni bir gelişme bulunmamaktadır.

Yapılan imar uygulaması ile ilgili olarak, Didim İlçe Mal Müdürlüğü tarafından Aydın 1. İdare Mahkemesine 2013/886 Esas sayılı dosyasından imar uygulamasının iptal edilmesi doğrultusunda dava açılmış olup, Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Didim Belediyesi 2014/6260 Esas numarası ile Aydın1.İdare Mahkemesinin iptal kararını temyiz etmiştir. Dava süreci devam ettiğinden dolayı üst hakkı kurulamamakta ve yapı ruhsatı için müracaat edilememektedir. Yukarıda yapılan açıklamalar sebebiyle, Mart 2015'te devralma suretiyle birleştiğimiz Aktay Turizm Şubat 2015'te, "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"in 17. maddesinin 7. fıkrasınca, yatırım süresinin dondurulması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuruda bulunmuş olup; Bakanlık tarafından, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı kararıyla iptal edildiğinden yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"in 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, kesin tahsis süresi, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.

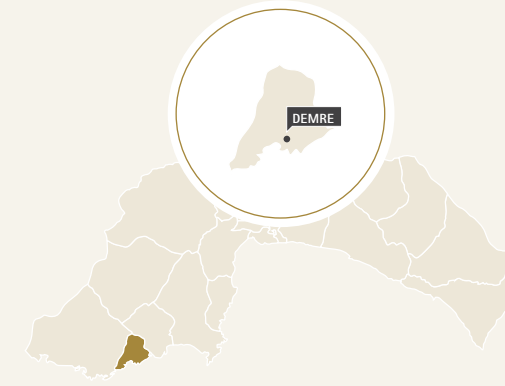
Bununla birlikte Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile irtifak hakkı kurulmasına ilişkin süreç devam etmektedir.

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

Özak GYO'nun 23.03.2015 itibarıyla devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın ili Didim ilçesi, Güllüdam ve Mercimek Mevkii'nde bulunan turizm tahsisli gayrimenkul için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine 18.07.2014 tarihinde kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür.

Antalya Demre Arsası, Antalya

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



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

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

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

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

Değerleme Raporları Özeti

İştirak Değerleme Raporları

İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	29.12.2015	27.496.113 \$	9.000.000 TL / %95
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	6.1.2016	82.878.946 TL	10.796.780 TL / %100

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Değerleme Raporu Adı	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri	Yıllık Kira Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510004	251.200.000 TL	15.303.672 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510002	116.946.000 TL	7.369.200 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2015 / OZGY-1510001	223.893.467 TL	14.360.855 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510005	378.000.000 TL	20.700.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510006	94.138.249 TL	5.719.680 TL
Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510006	91.515.000 TL	-
Balmumcu Arsası *	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510007	105.000.000 TL	-
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510003	29.682.000 TL	-
Göktürk Arsası	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510013	56.450.000 TL	-
Büyükyalı Projesi	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510010	Arsa Değeri 964.616.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 405.814.000 TL -	
İzmir Alsancak Projesi	İzmir İli Konak İlçesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile Oluşan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510009	Arsa Değeri 520.852.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 277.149.000 TL -	

* Özak GYO'nun mülkiyetindeki 198 no.lu parsel ve bağlı ortaklığımız Arstate Turizm A.Ş. mülkiyetindeki diğer 4 parsel üzerinden yapılan değerlendirme.

Mevzuat Değişiklikleri

Özak GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslara göre faaliyet göstermektedir. Şirket'in tabi olduğu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'de dönem içinde herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte; Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş. tarafından 2015 yılında gerçekleştirilen önemli bazı mevzuat değişiklikleri aşağıda yer almaktadır.

1) Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuat Değişiklikleri

Pay Alım Teklifi Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

II-26.1.a sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ ile getirilen yenilikler özetle;

- Bir halka açık anonim ortaklığın yönetim kontrolüne sahip ortaklarından paylarının bir kısmının satın alınması sonucunda, satın alanın; ortaklığın oy haklarının yüzde ellisi veya daha azına sahip olması koşuluyla, bir yazılı sözleşme çerçevesinde pay devri öncesinde yönetim kontrolüne sahip ortak ile ortaklığın yönetim kontrolünü eşit veya daha az bir oranla paylaşması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğünün doğmaması öngörülmüştür.
- Pay alım teklifi fiyatının belirlenmesine yönelik hükümlere ve uygulamada bir ayın otuz gün olarak, borsa fiyatlarının ise düzeltilmiş olarak dikkate alınmasına açıklık getirilmiştir.
- Gönüllü pay alım teklifinin fiyatı yanında kapsamında da değişiklik yapılabileceği öngörülmüştür.
- Gönüllü pay alım teklifi sürecinde pay alım teklifi fiyatından daha yüksek bir fiyattan hedef ortaklık paylarının satın alınması halinde pay alım teklifi fiyatının yeniden belirlenmesine ilişkin hükümler kaldırılmıştır.

Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

II-23.1.a sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ ile getirilen yenilikler özetle;

- VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nde yapılan değişiklikler kapsamında halka açık ortaklıkların yapacakları bedelli sermaye artırımlarında ortaya çıkan nakit sermaye koyma borcunun ortaklığa nakit dışındaki varlık devrinden ortaya çıkan borçlara mahsup edilmek suretiyle yerine getirilmesinin mümkün olmaması nedeniyle, bu işlem Tebliğ'de sayılan önemli nitelikteki işlemler arasından çıkarılmıştır.
- Birleşme işlemlerinde halka kapalı bir ortaklığın halka açık bir ortaklığı devralması durumunda yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, halka kapalı ortaklığın hakim ortakları ile bunlarla birlikte hareket edenlerin pay alım teklifinde bulunması zorunlu tutulmuştur.

Birleşme ve Bölünme Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

II-23.2.a sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ ile payları borsada işlem görmeyen bir şirketin devralan ve payları borsada işlem gören halka açık bir şirketin devrolan taraf olduğu birleşme işlemlerinde, halka kapalı ortaklığın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nde halka açılmaya ilişkin getirilen şartları sağlaması gerektiği düzenlenmiştir.

2) Kurul İlke Kararları

Kurul'un İ-SPK.17.4 (27.02.2015 tarih ve 5/225 s.k.) sayılı İlke Kararı

- 1) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) 11'inci maddesinin, Tebliğ çerçevesinde gerekli lisans şartını sağlayan bir kişinin;
- a) Aynı şirketler grubu içerisinde yer almak kaydıyla, Tebliğ uyarınca belirlenen ikinci grupta yer alan en fazla beş şirkette veya,
- b) Aynı şirketler grubu içerisinde yer alma şartı aranmaksızın, Tebliğ uyarınca belirlenen üçüncü grupta yer alan en fazla beş şirkette yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi olarak görev alabilmesi şeklinde uygulanmasına,

2) Şirketlerin işbu karar ile belirlenen esaslara en geç 30.06.2015 tarihine kadar uyum sağlamaları gerektiğine karar verilmiştir.

Kurul'un İ-SPK.22.2 (21.08.2015 tarih ve 21/1023) sayılı Kararı

II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'nin (II-22.1 sayılı Tebliğ) 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar belirlenmiştir.

- 1) II-22.1 sayılı Tebliğ'in 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında Kurula onay için yapılan başvuru tarihinden önceki bir yıllık süre içerisinde;
 - a) Günlük ortalama işlem hacminin payın işlem gördüğü pazarın ("eski" sıralarında işlem gören paylar) günlük ortalama işlem hacmi ortalamasının altında olan ve,
 - b) Günlük ortalama işlem hacminin günlük ortalama fiili dolaşımda bulunan payların piyasa değerine oranı %2'nin altında olan paylar
- II- 22.1 sayılı Tebliğ'in 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında limit artırımına konu olabilir,
- 2) Oranların belirlenmesinde işlem hacmi verileri açısından Borsa İstanbul A.Ş., fiili dolaşımdaki paylara ilişkin veriler açısından ise Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. verileri esas alınır,

- 3) Gözaltı Pazarı'nda işlem gören paylar için II-22.1 sayılı Tebliğ'in 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi uygulanmaz,
- 4) II-22.1 sayılı Tebliğ'in 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında Kurula başvuru yapılabilmesi için, payın işlem gördüğü ilgili pazarda Kurula başvuru tarihinden önce en az bir yıl süre ile işlem görüyor olması gerekir.

3) Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi değişikliği

Borsa İstanbul A.Ş. tarafından yayımlanan Kotasyon Yönergesi değişikliği doğrultusunda Yeni Pay Piyasası Alım Satım Sistemi'nin devreye girmesi sonucunda Borsa'nın mevcut pazar ve isimlerinde değişikliğe gidilmiş olup; BİST 100 endeksinde dahil olan paylar ile fiili dolaşım oranına göre piyasa değeri 100.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem gördüğü Pazar "Yıldız Pazar"; BİST-100 kapsamındaki paylar hariç olmak üzere fiili dolaşım oranına göre piyasa değeri 100.000.000 TL'nin altında olan payların işlem gördüğü Pazar "Ana Pazar" olarak tanımlanmıştır.

Şirketimizin de dahil olduğu yatırım ortaklıklarına ait paylar ise, 30.11.2015 tarihinden itibaren "Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı"nda işlem görmeye başlamıştır.

İnsan Kaynakları

Özak GYO, bireylerin hak ve özgürlüklerine sonuna kadar inanır ve onları destekler.

Özak GYO'nun, insan kaynakları politikası, nitelikli ve yüksek potansiyelli bireylerin istihdam edilmesini ve verimliliğin artırılması noktasında bireysel inisiyatif ve bununla birlikte ekip çalışmasına önem verilen, motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulmasını hedeflemektedir.

Şirket, bireylerin hak ve özgürlüklerine sonuna kadar inanır ve onları destekler. Bu doğrultuda çalışanların her birinin yasalarla belirlenmiş her tür hakkı korunmakta ve güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için tüm imkânlar seferber edilmektedir. Çalışanlar ile sosyal haklar ve güvenceler, performans, kariyer yönetimi, ücret ve kariyer gelişimi konularındaki ilişkileri yürütmek şirket İnsan Kaynakları Direktörlüğü sorumlulukları arasında yer almaktadır.

Özak GYO'nun temel hedefi; nitelikli insan gücü kazandırmak ve Şirket'te yetişen insan gücünü korumak. Bu hedef doğrultusunda insan kaynakları süreçleri Şirket'te etkin olarak uygulanmaktadır.

Özak GYO'da çalışanların hedefleri işe girdikleri andan itibaren belirlenmekte, hedefler yıl içerisinde düzenli olarak gözden geçirilip sene sonunda genel değerlendirmeler yapılarak geri bildirimler verilmektedir.

Çalışanların organizasyona sağladıkları katma değer ve sorumlulukları doğrultusunda ücretlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket'te çalışan tüm personele, iş görüşmesi sırasında görev ve sorumlulukları açıkça anlatılmakta olup, işe girişin ardından oryantasyon eğitimi verilerek görev tanımını yazılı olarak kendilerine teslim edilmektedir. İşe alımın ardından Şirket çalışanlarını eğitmek ve geliştirmek amacıyla, eğitim ve geliştirme çalışmaları düzenli olarak şirket bünyesinde ve dışarıdan alınan hizmetlerle yürütülmektedir.

31.12.2015 itibarıyla Özak GYO kadrosu 42 kişiden oluşmakta olup; konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte çalışan sayısı 451 kişidir.



Çevre ve Toplum

Özak GYO, gelecek nesillere daha iyi bir dünya bırakabilmek hedefiyle ofis uygulamaları ve iş süreçlerini sürdürülebilirlik prensiplerine göre dönüştürmektedir.



Özak GYO, gelecek nesillere daha iyi bir dünya bırakabilmek hedefiyle ofis uygulamaları ve iş süreçlerini sürdürülebilirlik prensiplerine göre dönüştürmektedir. Bu süreçte tüm çalışanlarını, tedarikçilerini ve müşterilerini dahil ederek çevreye duyarlılığını yapıcı olarak artırmaktadır.

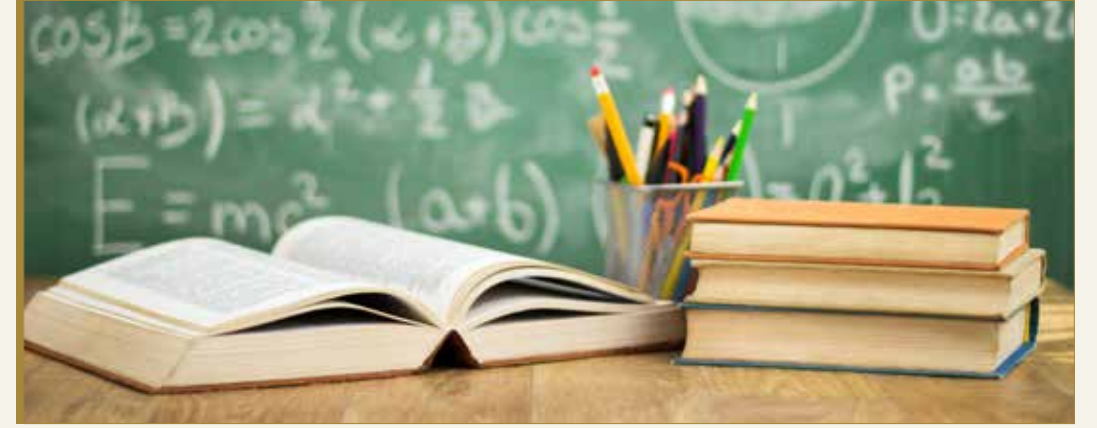
Bu konuda yapılan ana çalışmalar aşağıda belirtilmiştir:

- Ofis ve şantiye alanlarında enerjinin verimli kullanımı,
- Çevreci ürün ve hizmet çeşitleri,
- Atık kağıt dönüşümü.

2016 yılında bu konularla ilgili çalışma yürüten sivil toplum kuruluşları ve sektörel derneklerle yakın temaslar sağlanarak çeşitli projelerin hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

Sosyal Sorumluluk

Özak GYO, kurumsal vatandaş sorumluluğuyla sosyal sorumluluk projeleri üretip uygulama aşamasına geçiş için hazırlık çalışmalarını 2015 yılında yapmıştır.



Özak GYO, kurumsal vatandaş sorumluluğuyla sosyal sorumluluk projeleri üretip uygulama aşamasına geçiş için hazırlık çalışmalarını 2015 yılında yapmıştır. 2016 yılında hayata geçecek projeler için "eğitim

ve sanat" başlıkları belirlenmiştir. Sürdürülebilirlik esasları açısından sosyal sorumluluk çalışmalarına mümkün olduğunca tüm paydaşların dahil edilmesi hedeflenmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM I – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilerek Temmuz’2003 tarihinde kamuya açıklanan ve 2014 yılında II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde son hali yeniden yayınlanan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin uygulanmasına azami özen göstermektedir. Şirketimiz, söz konusu ilkelerde yer alan prensiplere halka açılma kararını aldığı tarihten itibaren uyum sağlama yönünde çalışmalarına başlamış olup, örgütlenmesini bu yönde geliştirmeye devam etmektedir.

Bu doğrultuda öncelikle pay sahipleri ile ilişkilerin sağlıklı yürütülmesi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum sürecinde koordinasyonun sağlanması amacıyla Yatırımcı İlişkileri bölümü kurulmuştur. Bölüm çalışanları Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi 2. fıkrasında belirtilen lisanslara sahiptir.

Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirket tarafından uygulamaktadır. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5.maddesinin kapsamında 3.grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin üçüncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin ikinci fıkrasını uygulamak ile yükümlü değildir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; Yönetim Kurulu'nun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde Yönetim Kurulumuzda iki tane bağımsız üye bulunması, kurumsal yönetim ilkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının bağımsız üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer komite başkanlarının da bağımsız üye olma zorunluluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi, kurumsal yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Halihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan zorunlu olmayan prensipler, bugüne kadar menfaat sahipleri

arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Henüz uygulanamayan ilkere ilişkin açıklamalar ilgili konu başlıklarında ayrıca değerlendirilmiştir.

BÖLÜM II – PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimiz 2012 yılı Şubat ayında halka açılmış olup, Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. Bölüm Genel Müdür M.Fatih KERESTECİ'ye bağlı olarak çalışmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca sorumlulukları;

- Pay sahipleri ile ilişkilerin düzenli bir şekilde yürütülmesi, şirket ile ilgili düzenli ve güvenilir bilgi erişimi sağlanması,
- Pay sahipliği haklarının kullandırılması ve pay sahiplerinden gelen soruların yanıtlanması,
- Şirket kurumsal internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları vb. iletişim araçlarının pay sahiplerinin eksiksiz ve hızlı erişimini sağlayacak şekilde güncellenmesi,
- Şirketin yerli ve yabancı, kurumsal ve bireysel yatırımcılar ve analistlere tanıtılması amacıyla bire bir toplantı, analist toplantısı, telekonferans, road-show düzenlenmesi; telefon, e-posta, faks ve açıklama/duyuru gibi farklı bilgilendirme yöntem ve araçlarını kullanarak yatırımcıların bilgi taleplerinin karşılanması,
- MKK kayıtları esas alınarak pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması,
- Kurumsal yönetim ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Şirketin sermaye piyasasından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesinin sağlanması,
- Şirketin ilgili Bakanlıklar, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Borsa İstanbul, Takasbank, Merkezi Kayıt Kuruluşu ve konu ile ilgili diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde temsil edilmesi ve bu kurumlara gerekli raporlama ve bilgilendirmelerin yapılması,
- Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden kamuyu aydınlatmaya yönelik gerekli bildirimlerin yapılması,
- Genel Kurul toplantılarının ilgili mevzuata ve esas sözleşmeye uygun olarak yapılması,
- Yönetim Kurulu ve Komite toplantı kayıtlarının tutulması.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2015 yılı içinde, 2014 yılı yılsonu Finansal Sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla Mart ayında bir Analist Toplantısı; Mayıs, Ağustos ve Kasım aylarında ise çeyrek dönem sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer Telekonferans toplantısı düzenlemiştir. Analist toplantısına 21 Kurumdan 26 Portföy Yöneticisi ve Araştırma Analisti katılmıştır. 3 defa düzenlenen çeyrek dönem telekonferans toplantılarına toplam 28 kurumdan 32 Portföy Yöneticisi ve Araştırma Analisti katılım göstermiş şirketimiz ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen birebir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse şirket merkezimizde misafir edilerek 34 Kurumdan 69 Portföy Yöneticisi ve Araştırma Analisti ile görüşülmüştür. Şirketimiz mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlarımız hakkında bilgi aktarılmıştır.

Bununla birlikte Genel Müdür M.Fatih Keresteci'nin basın ile tanıştırılması maksadıyla bir basın toplantısı düzenlenmiş 13 Gazeteci ile görüşülmüştür.

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 117 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış olup, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2015 yılı boyunca toplam 75 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

Yatırımcı İlişkileri İletişim					
Adı Soyadı	Görevi ve Görevlendirilme Tarihi	Telefon No	E-Posta Adresi	Lisans Belgesi Türü	Lisans Belge No
Hilal Yıldız Çelik	Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi / 24.03.2014	0212 486 36 50	hilal.celik@ozakgyo.com	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	205295 / 700622
Alper Gür	Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi / 06.04.2015	0212 486 36 50	alper.gur@ozakgyo.com	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	207503 / 701356

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com adresinden de ulaşılabilir.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen proaktif görüşmeler neticesinde Özak GYO pay senedi "İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş." ve "Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş." olmak üzere iki aracı kurum tarafından kendilerinin Araştırma kapsamına dahil edilmiştir. Bahse konu iki kurumda gelecek vadeden pay senedi olarak niteledikleri Özak GYO pay senedini yüksek getiri öngörüsü ve "AL" tavsiyesi ile Araştırma kapsamlarına almışlardır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi gereğince Yönetim Kurulu'na 2015 yılında yürütülen faaliyetlere ilişkin "Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu"nu sunmuştur. Raporda Bölümün yıl içinde yürüttüğü başlıca faaliyetlerden; analist toplantısı, telekonferans, birebir görüşmeler ve yatırımcı soruları, Genel Kurul ve faaliyet raporu çalışmaları, düzenleyici kuruluşlar ile ilişkiler, mevzuata uyum ve kurumsal yönetim alanında yapılan çalışmalar, birleşme işlemleri, geri alım işlemleri, ortak pay satış işlemlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde yürütülen işlemler, esas sözleşme değişiklikleri, bedelsiz sermaye artırım işlemleri, e-genel kurul çalışmaları, internet sitesi ve e-şirket platformu çalışmaları, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a yapılan bildirimler konularında özet bilgiler verilmiş ve kısa bir değerlendirme yapılmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizde bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır.

Dönem içerisinde pay sahiplerimizden telefon ya da e-posta ile gelen bilgi talepleri, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, tarafımızdan aynı iletişim yolu ile yanıtlandığı gibi, Şirketimiz resmi internet sitesinde duyuru şeklinde yayınlanarak pay sahiplerimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgi ve belgeler kurumsal web sitesi (www.ozakgyo.com) vasıtasıyla pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.

2015 yılında pay sahiplerinden gelen sözlü ve yazılı bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmıştır.

Esas sözleşmede özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir. Şirketimiz 2015 faaliyet yılında herhangi bir özel denetçi tayini talebi ile karşılaşmamış olup, özel bir denetim yapılmamıştır.

Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, hakların kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi güncel olarak elektronik ortamda pay sahiplerinin değerlendirilmesine sunulmaktadır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2014 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan Genel Kurul Toplantısı 20.05.2015 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir.

Pay sahiplerinin %92,5'inin katılımı ile gerçekleştirilen toplantıda nisabın sağlanmasında sıkıntı yaşanmamıştır. Toplantıya medyadan katılım olmamıştır.

Genel Kurul Toplantısı'na davet; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas sözleşmesi

hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır. Toplantı davetine ilişkin Yönetim Kurulu kararı, alındığı gün KAP'ta özel durum açıklaması olarak yayınlanmış; davet metni, gündem ve vekaletname örneği 28 Nisan 2015 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmek sureti ile süresi içinde yayımlanmıştır.

Pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımının kolaylaştırılması amacıyla, ilan yolu ile yapılan çağrı, gündem ve vekaletname örneği eş zamanlı olarak resmi internet sitesinde de (www.ozakgyo.com) yayımlanmış olup; toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi de toplantının hemen ardından KAP'ta açıklanmasının yanısıra internet sitesine eklenmiştir. Bununla birlikte toplantıdan 21 gün önce Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu, Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporu, Finansal Tablolar ve Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı Şirket merkezinde ve internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca diğer açıklanması zorunlu bilgiler Bilgilendirme Dökümanı'nda yer almış ve Genel Kurul'da ortakların bilgi ve onaylarına sunulmuştur.

Değerleme Raporlarında belirlenen kira ekspertiz değeri altında bulunan kiralamalar ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verilmesi, teminat,rehin ve ipotekler, yapılan bağış ve yardımlar ile yıl içinde gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleri konularında pay sahipleri ayrı ayrı gündem maddeleri ile bilgilendirilmiştir.

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ve Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca izin verilmesi ortakların onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. 2014 yılında bu kapsamda bir işlemin olmadığı bilgisi Genel Kurul'a sunulmuştur.

2014 yılı içinde bağımsız üyelerin olumsuz oy kullandığı bir işlem bulunmaması sebebiyle gündemde böyle bir madde yer almamıştır.

Genel Kurul Toplantısı'na katılan pay sahiplerimizden soru sorma hakkını kullanan olmamıştır. Gündem maddeleri ile ilgili olarak pay sahipleri tarafından, toplantı başkanlığı oluşturulması, Yönetim Kurulu üye seçimi, Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret ve 2015 yılında yapılacak bağışlara ilişkin üst sınır belirlenmesi konularında önergeler verilmiş olup, bu önergelerin hepsi oybirliği/oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahipleri veya vekillerinin her pay için bir oy olup; oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Oy hakkı vazgeçilmez nitelikte bir hak olup oy hakkının özüne dokunulamaz. Şirket oy hakkının kullanılmasını zorlaştırmayı uygulamalardan kaçınmayı prensip edinmiştir.

Karşılıklı iştirak içinde olan pay sahibi şirket bulunmamaktadır. Şirket esas sözleşmesinde şu an için azlığın yönetimde temsiline olanak veren bir hüküm yer almamaktadır.

2.5. Kâr Payı Hakkı

Esas sözleşmede, Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz bulunmamaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ"inin (GYO Tebliği) 14'üncü maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemezler.

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası 25/04/2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile son şeklini almış olup, Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. Faaliyet Raporu ve internet sitesi aracılığıyla duyurulan Kar Dağıtım Politikası ile ilgili

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

Bununla birlikte, Şirketimizin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76 TL net dönem karı oluşmuştur. 2014 yılı karına ilişkin olarak Yönetim Kurulumuzun, mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabilir dönem karının, Şirket kar dağıtım politikası ve esas sözleşmesi kapsamında, çıkarılmış sermayenin %59,24 oranında, 93.000.000 TL'sinin bedelsiz hisse senedi olmak üzere dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınması önerisi 20.05.2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

2.6. Payların Devri

III-48.1 sayılı GYO Tebliği'nin 15'inci maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarında imtiyazlı payların devirleri SPK iznine tabidir. İmtiyazlı payların devri ile ilgili bu konu Şirket esas sözleşmesinin 9'uncu maddesinde de düzenlenmiştir.

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, 1.592.356,69 TL nominal değerli ve şirket sermayesinin %0,64'üne tekabül eden A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM III – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, www.ozakgyo.com adresinden ulaşılacak kurumsal internet sitesi aktif olarak kullanılmakta ve internet sitesi iyileştirme çalışmaları sürekli olarak devam etmektedir. İnternet sitesinin adresi şirket antetli kağıdında da yer almaktadır.

İnternet sitemizin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan içerik, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili diğer mevzuata uygun şekilde düzenlenmiştir. İngilizce internet sitemizde de Yatırımcı İlişkileri bölümü yer almaktadır.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirketin ara dönem ve yıllık faaliyet raporları Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanır. Yönetim Kurulu faaliyet raporu, SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 8.maddesi ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik'e uygun olarak hazırlanır. İlgili tebliğ ve yönetmelik hükümleri ile birlikte, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 2.2. madde numaralı "Faaliyet Raporu" başlıklı maddesi ve diğer maddelerde yer alan faaliyet raporu ile ilgili konulara ilişkin açıklamalara faaliyet raporunda yer verilir. Ara dönem faaliyet raporlarında ise bu konularla ilgili önemli gelişmeler yer alır.

BÖLÜM IV – MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Menfaat sahibi olarak, çalışanlar, müşteriler ve esas itibariyle şirket ile doğrudan ilişki içindeki üçüncü şahıslar eşit işlem ve iletişime tabidirler. Bütün menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren konularda bilgilendirilmekte ve bu yönde gerekli organizasyonlar, bilgilendirme toplantıları, planlı çalışmalar ve gerekli açıklamalara yer veren düzenlemeler şirketimizce yapılmakta ve yürütülmektedir. Bunun yanısıra çeşitli konulardaki duyurular e-posta aracılığıyla da menfaat sahiplerine iletilmektedir.

Müşterilerimiz ile bilgi alışverişi, ilgili proje için gerçekleştirilen lansman, açılış törenleri, bilgilendirme toplantılarının yanı sıra ilgili lokasyonlarda görevli satış personelimiz tarafından yapılan bilgilendirmeler ile de sağlanmaktadır. Bununla birlikte internet sitemizde projelerimiz ile ilgili bilgiler ve devam etmekte olan projelerimizin web sitelerine yönlendirmeler söz konusu olup, sitede yer alan İletişim Formu vasıtasıyla da müşterilerimize bilgi akışımız sağlıklı bir şekilde işlemektedir.

Menfaat sahipleri şirketin mevzuatına aykırı ve etik açıdan uygun olmadığını düşündüğü işlemleri Şirket üst yönetimine çeşitli iletişim araçları ile iletebilmektedir. Çalışanlarımız açısından bunun gibi bildirimleri üst yönetime iletebilmeleri için gerekli iç düzenleme yapılmış olup; diğer menfaat sahiplerimiz de internet sitemiz www.ozakgyo.com 'da yer alan İletişim Formu ile tüm bilgi talebi, öneri ve şikayetlerini yönetime iletebilmektedir. Şirketimize bu iletişim formu ile gönderilen öneri, şikayet, bilgi talebi gibi konular ilgili birimin yöneticisi ile paylaşılmakta olup, gerektiğinde bu bilgiler Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite ile paylaşılmaktadır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz, faaliyetlerimizi aksatmayacak şekilde başta çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmeye çalışmaktadır. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı haftalık toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir. Şirketin gayrimenkul satışı, kira sözleşmeleri v.b. sonucu ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departmanca şirketin üst yönetimine iletilerek çözüm odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

Çalışanlar ile çalışma koşulları, çalışma ortamı ve sağlanan haklar konusunda dönem dönem toplantılar yapılarak fikir alışverişinde bulunulmakta, Şirketin karar ve politikalarının oluşmasında görüşleri dikkate alınmaktadır. Bu konuda sabit bir model oluşturulmamış olup; günün gelişen şartlarına göre değişik yöntemler uygulanmakla birlikte; "öneri", "anket" gibi araçlarla menfaat sahiplerinin yönetime katılımı desteklenmektedir.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin, insan kaynakları politikası, nitelikli ve yüksek potansiyelli bireylerin istihdam edilmesini ve verimliliğin artırılması noktasında bireysel inisiyatif ve bununla birlikte ekip çalışmasına önem verilen, motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulmasını hedeflemektedir.

Şirketimiz, bireylerin hak ve özgürlüklerine sonuna kadar inanır ve onları destekler. Bu doğrultuda çalışanların her birinin yasalarla belirlenmiş her tür hakkı korunmakta ve güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmaları için tüm imkânlar seferber edilmektedir. Çalışanlar ile sosyal haklar ve güvenceler, performans, kariyer yönetimi, ücret ve kariyer gelişimi konularındaki ilişkileri yürütmek şirket İnsan Kaynakları Direktörlüğü sorumlulukları arasındadır. Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılık konusu dâhil olmak üzere herhangi bir şikâyet gelmemiştir.

4.4. Etik kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Eşitlik ve insana saygı, iyi niyet ve ahlak kuralları ile koşulsuz müşteri memnuniyeti konularına ilişkin politikamızı içeren Etik Kurallarımız internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmıştır.

Şirket sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır. Çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyum konusunda gerekli hassasiyet gösterilir. İnsan haklarına destek olur ve saygı gösterir. Şirketimizin amacı hissedarlarının yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmektir. Yatırımlardan doğabilecek risklerin en düşük seviyeye indirilmesine çalışılır. Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir. Mali durum, mevcut şirket yapısı ve değişiklikleri, ticari faaliyetler ve performans, açık ve periyodik bir şekilde güncellenerek hissedarlara aktarılır. Pay sahiplerinin, menfaat sahiplerinin ve tedarikçilerin bilgiye ulaşabilmesi amacıyla; şeffaflık ilkesinin uygulanmasına özen gösterilmektedir. Doğru bilgiye kısa zamanda ulaşımın sağlanması konusunda geliştirme çalışmalarının desteklenmesine önem verilir. Şirket çalışanları ve ortaklarıyla, faaliyetlerinin yürütülmesinde saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkelerini benimsemiştir. Ülkenin hukuk kurallarına ve bağlı olduğu mevzuat sınırlamalarının tamamına uyar. İlişkide bulunduğu tüm kişilerin hak ve özgürlüklerine saygılıdır. Çalışanlarının güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir ortamda çalışmaları için her türlü zemini hazırlar. Çalışanların takım ruhu ve dayanışma anlayışı içinde hareket etmeleri konusunda ortak bir değer oluşturulmuş ve bu düzenin devamı amaçlanır. Çalışanların düşünceleri dikkate alınarak sürekli gelişim gösteren bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır. Çalışanların hissedarlarla, tedarikçilerle ve müşterilerle dürüst iletişim kurmaları beklenir. Şirketin adını olumsuz etkileyecek davranışlardan kaçınmaları beklenir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Şirketimizin 20.05.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	20.05.2015	1 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.05.2015	1 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	
Kemal Soğukçeşme	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2015	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean Claude Baumgarten *	Yönetim Kurulu Üyesi	23.11.2015	1 yıl	Bağımsız Üye

* Özak GYO'nun 20.05.2015 tarihinde yapılan 2014 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yeniden seçilen Şerif Eren'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. maddesi kapsamında, Yönetim Kurulu'nda son on yılda altı yıldan fazla görev almış olması sebebiyle, 02.12.2015 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği koşulları ortadan kalkmaktadır.

Bu kapsamda Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 23.11.2015 tarihli toplantısında;

- Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 2015-06 sayılı kararı ile Şerif Eren'in yerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Jean-Claude Baumgarten'in Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine,
- Şerif Eren'in yerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Jean-Claude Baumgarten'in Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi gereğince, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda onaya sunulmasına ve onaylanması halinde Şerif Eren'in görev süresi boyunca görev yapmasına, karar verilmiştir.

Ahmet Akbalık – Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Akbalık, çalışma hayatına 1985'te, aile işletmesi olan Özak Tekstil'de başlamıştır. 1991 yılında Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'yi kurmuştur. 2008 yılında Özak GYO'yu, 2009 yılında Özak Enerji'yi -kurmuş, 2009'da ise tüm şirketlerini Özak Global Holding A.Ş. çatısı altında toplamıştır. Profesyonel çalışma hayatı boyunca sivil toplum örgütlerinde Türkiye İhracatçılar Meclisi Başkan Vekilliği, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği Başkan Vekilliği, Dış Ekonomik

İlişkiler Kurulu Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği, Belek Turizm Yatırımcıları Birliği Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevler üstlenen Akbalık, halen Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) ve Malatyalı İş Adamları Derneği Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Ahmet Akbalık şu anda Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği yanı sıra Özak GYO,Özak Global Holding ve tüm bağlı ortaklıklarının Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. Aynı zamanda Makedonya Antalya Fahri Başkonsolosu olan Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.

Ürfi Akbalık – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık, profesyonel iş yaşamına 1991 yılında, aile işletmesi olan Özak Tekstil-Interpoll Jeans'de adım atmıştır. Aynı yıl kardeşleri ile birlikte Özak Tekstil Konf. San. Tic. A.Ş.'yi kurmuş, sonrasında ise Kübrateks, AKB Dış Ticaret, Aktur Araç Kiralama, Akba Tekstil, G79 Tekstil şirketlerinde Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev almıştır. Kurucu ve yöneticilerinden olduğu İnt-Er Yapı İnşaat Turz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 2000 yılında inşaat sektörüne, Aktay Turizm Yatırımları ve İşl. A.Ş. ile 2004 yılında turizm sektörüne giriş yapan Akbalık, Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olduğu Özak Yapı San.ve Tic. A.Ş.'nin 2009 yılında Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye dönüşmesi sonrasında, Özak GYO ve bağlı ortaklıkları Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlenmiştir. Ürfi Akbalık, 2009 yılında Özak Enerji San. ve Tic. A.Ş.'nin kurulmasının ardından, tüm şirketleri tek bir çatı altında toplamak üzere hayata geçirilen Özak Global Holding A.Ş.'nin Kurucu Ortağı'dır. Halen Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkanı ve Özak Global Holding, Özak GYO ve tüm bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Ali Alp – Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğan Ali Alp, 1987'de Ankara Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuş, 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını, 1995'te ise Ankara Üniversitesi'nde işletme doktorasını tamamlamıştır. 1987 yılında Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatına 1988–1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan itibaren Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı ve TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmiştir. Profesyonel iş yaşamı ile birlikte akademik kariyerini de doçent ve daha sonra profesör unvanı ile sürdüren Prof. Dr. Ali Alp, Özak GYO Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra Bilkent Üniversitesi ve TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak ders vermektedir.

Kemal Soğukçeşme – Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğan Kemal Soğukçeşme, Marmara Üniversitesi, Teknik Eğitim Fakültesi, Bilgisayar ve Elektronik Bölümü mezunudur. Özak Global Holding bünyesine katılmadan önce, 10 yıl süreyle perakende sektöründe ürün ve stok yönetimi, sipariş yönetimi, satınalma süreci yönetimi, maliyet yönetimi, depo sistemleri gibi ürün yaşam döngüsü kavramının konusu olan süreçlerin ERP üzerine taşınması projelerinde görev almıştır. 2011 yılından bu yana Özak Global Holding bünyesinde çalışmakta olan Soğukçeşme, Özak GYO Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra Özak Global Holding A.Ş. Sistem Geliştirme ve Süreç Yönetimi Direktörlüğü görevini de yürütmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Doç. Dr. Saim Kılıç – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında doğan Saim Kılıç, lisans eğitimini 1993 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nde tamamlamış; 2001'de ABD'de University of Illinois at Urbana-Champaign'de Finans (MSF) alanında ve 2002 yılında da Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde İşletme (MBA) alanında yüksek lisans eğitimi almıştır. 2005-2006 arasında Avrupa Birliği bursu ile İngiltere'de University of Greenwich'te "Finansal Düzenlemeler ve Piyasa Bozucu Fiiller (Market Abuse)" konusunda inceleme ve araştırma yapmıştır. 2007 yılında Gazi Üniversitesi'nde Muhasebe-Finansman dalında doktora unvanını alan Kılıç, 2012'de finans alanında doçent unvanını kazanmıştır. 1994-2009 döneminde Sermaye Piyasası Kurulu'nda sırasıyla SPK Uzman Yardımcısı, SPK Uzmanı ve SPK Başuzmanı olarak görev almıştır. 2009-2013 arasında Borsa İstanbul A.Ş.'de Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanlığı yaptığı dönemde ayrıca 2009-2012 döneminde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de ve 2012-2013 döneminde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği, 2009-2013 döneminde Dünya Borsalar Federasyonu'nda (WFE) Düzenlemeler Komitesi Üyeliği ve Avrasya Borsalar Federasyonu'nda (FEAS) Kural ve Düzenlemeler Komitesi Üyeliği görevlerini üstlenmiştir. 2013 yılı Nisan ayında Borsa İstanbul iştiraki Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmış ve bir yıl süreyle bu kurumda görev yapmıştır. 2014 Eylül ayından itibaren İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünde öğretim üyesidir.

Jean-Claude Baumgarten – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1942 yılında Strazburg'da doğan Jean-Claude Baumgarten, Fransız işletme okulu Ecole des Hautes Etudes Commerciales'u bitirmiştir. Mezuniyetinin ardından Strazburg'da Becco S.A.'da Başkan Yardımcısı, sonrasında Batı Afrika'da ABD yatırım fonlarının satışından sorumlu kişi olarak görev yapmıştır. 1970-1990 yılları arasında Air France'ta uluslararası üst düzey görevler üstlenen Baumgarten, 1990 yılında Fransa'dan sorumlu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür olarak atanmıştır. 1992-1993 yılları arasında Fransız sigorta şirketi GMF'nin operasyonlarından sorumlu Başkan Vekili olarak çalışan Baumgarten, Eylül 1993'te Güney ve Kuzey Amerika ve Asya'dan Sorumlu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür olarak Air France'a geri dönmüştür. Air France'ta 1993-1998 arasında Air France'ta Başkan Vekili ve Başkan Danışmanlığı görevlerini üstlenmiş olup; 1998 yılında Air France'tan ayrılmasının ardından New York'ta, Amerikalı yatırımcılarla birlikte CREWE Associates şirketini kurmuştur. 1999'da Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi'nin Başkan ve CEO'su olarak atanan Jean-Claude Baumgarten, 2010'da konseyin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı'na getirilmiştir. 1 Ocak 2011 tarihinde CREWE Associates şirketini Fransa'da anonim şirket haline getirmiştir. Başkanı ve CEO'su olduğu bu şirketin temel amacı, özel şirketlere ve hükümetlere danışmanlık hizmetleri verilmesidir.

Yönetim Kurulu'nda kadın üye bulunmamakta olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.9. maddesi gereğince Yönetim Kurulu'nda yer alacak kadın üyeler ile ilgili hedef oran ve hedef zamanı içeren bir politika oluşturulacaktır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır.

Şirketimizin Genel Müdürlük görevi 21/07/2014 tarihinden itibaren M.Fatih Keresteci tarafından yürütülmektedir.

Mehmet Fatih Keresteci – Genel Müdür

1977 yılında İstanbul'da doğan Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezundur. Daha önce Eston Yapı'da İş Geliştirme Sorumlusu olarak gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Keresteci, 2007 – 2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pek çok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. Eston Yapı'daki görevinden önce Emlakchi Gayrimenkul'de iş geliştirme sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren Özak GYO'da sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Keresteci, Yönetim Kurulu'nun 27.07.2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile Özak GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.

Şirketimizde aday gösterme komitesi bulunmamakta olup, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1 maddesi kapsamında, bu komitenin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Mevzuat, Esas Sözleşme ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. sayılı maddesinde belirtilen kriterler kapsamında bağımsız üye olarak görev yapmaya aday olduklarını belirterek, bağımsızlık beyanlarını sunan Doç.Dr.Saim KILIÇ ve Şerif EREN, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 20/04/2015 tarih ve 2015-02 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu'na bağımsız üye adayı olarak sunulmuşlardır.

Bağımsız üye adayları olarak sunulan Doç.Dr.Saim KILIÇ ve Şerif EREN'in adaylıkları 23/04/2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış, 20/05/2015 tarihli olağan Genel Kurul Toplantısı'nda bağımsız Yönetim Kurulu üyelikleri oybirliği ile kabul edilmiştir.

Dönem içinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. maddesi kapsamında, Yönetim Kurulu'nda son on yılda altı yıldan fazla görev almış olması sebebiyle, Şerif Eren'in 02.12.2015 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği koşulları ortadan kalkmıştır.

Bu kapsamda Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 23.11.2015 tarihli toplantısında;

- Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 2015-06 sayılı kararı ile Şerif Eren'in yerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Jean-Claude Baumgarten'in Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine,
- Şerif Eren'in yerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Jean-Claude Baumgarten'in Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi gereğince, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda onaya sunulmasına ve onaylanması halinde Şerif Eren'in görev süresi boyunca görev yapmasına, karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri tarafından Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunulan bağımsızlık beyanları aşağıda yer almaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğine adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Doç. Dr. Saim KILIÇ

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğine adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Jean-Claude BAUMGARTEN

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu gündemi; Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Gündem belirlenirken Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin gündeme ilişkin önerileri de dikkate alınır. Yönetim Kurulu toplantıları şirket merkezinde yapılır. Ancak Yönetim Kurulu kararı ile toplantıların şirket merkezi dışında başka bir yerde yapılması da mümkündür. Şirket Genel Müdürlük sekreteryasından yararlanılarak, Yönetim Kurulu üyelerinin toplantı konusunda bilgilendirilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu, düzenli olarak ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde en az ayda bir kez, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı kalmaksızın toplanır. Dönem içinde 54 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 5.maddesinde sayılan önemli nitelikteki işlemler ile III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 21.maddesinde sayılan özellik arz eden işlemlerin görüşüleceği toplantılarda tüm Yönetim Kurulu üyeleri hazır bulunur. Bunlarla sınırlı kalmamak üzere Yönetim Kurulu üyeleri toplantılara katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüşler ve karşı oy gerekçeleri karar tutanağına yazılmaktadır. Ancak bu dönem içerisinde kararlara muhalefet veya karşı görüş beyan edilmediğinden kamuya açıklama yapılmamıştır.

Yönetim Kurulu en az 4 üye ile toplanır ve toplantıda bulunan üyelerin çoğunluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde oylanın konu ertesi toplantı gündemine alınır; bu toplantıda da oy çokluğu sağlanamazsa öneri reddolunmuş sayılır. Yönetim Kurulu Üyelerinin her birinin konum ve görev alanlarına bakılmaksızın bir oy hakkı vardır.

Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarar sigorta ettirilmemiştir.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi kapsamında yatırımcı ilişkileri yöneticileri, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite	
Doç. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Jean-Claude BAUMGARTEN	Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	
Doç. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Prof. Dr. Ali ALP	Komite Üyesi - İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
Hilal YILDIZ ÇELİK	Komite Üyesi - Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Alper Gür	Komite Üyesi - Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Doç. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal SOĞUKÇEŞME	Komite Üyesi - İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu'nun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; Yönetim Kurulu'nun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde Yönetim Kurulumuzda iki tane bağımsız üye bulunması, kurumsal yönetim ilkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının bağımsız üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer komite başkanlarının da bağımsız üye olma zorunluluğudur. Bu gereklilikler sonucu bir bağımsız üyelerimiz birden fazla komitede görev almak durumunda kalmıştır.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Buna bağlı olarak 2015 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 6'şar kez, Denetimden Sorumlu Komite ise 5 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içinde 2 toplantısını Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden gerçekleştirmiştir. Diğer 4 toplantıda Şirketin kurumsal uyum çalışmaları değerlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite 4 adet toplantısını çeyreksele sonuç değerlendirmeleri ve finansal rapor kontrolleri için, 1 toplantısını ise bağımsız denetçi şirket seçimi gündemiyle gerçekleştirmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ise TTK hükümleri doğrultusunda 2 ayda bir toplanmaktadır. Komite toplantılarında Şirketin maruz kalabileceği riskler değerlendirilmekte olup, komite 2015 yılının son toplantısında risk yönetim sistemlerini gözden geçirmiştir.

Komiteler, yıl içinde gerçekleştirdikleri bütün toplantıların tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmuş olup, Yönetim Kurulu aynı gün toplanarak toplantı

sonuçlarını değerlendirmeye özen göstermiştir. Yönetim Kurulu komitelerinin faaliyetlerine ve bu faaliyetleri yerine getirirken izledikleri prosedürlere komitelerin çalışma esaslarında yer verilmiş olup; çalışma esaslarının bu konular ile ilgili bölümleri aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Görev ve Sorumluluklar

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Toplantılar

- Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

- Komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar şirket merkezinde veya komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Görev ve Sorumluluklar

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Kurumsal yönetim ve Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmek.
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.

Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden,

- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Ücret Komitesi görevlerine istinaden,

- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.

- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Toplantılar

- Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır.
- Komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar şirket merkezinde veya komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Görev ve Sorumluluklar

- Riskin Erken Saptanması Komitesi, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir. Komite, hazırladığı raporu denetçiye de gönderir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, komitenin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve komitenin etkinliğine ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine zemin teşkil etmek üzere yıllık değerlendirme raporu hazırlar ve Yönetim Kurulu'na sunar.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur, ancak bu tavsiyeler Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan görev ve sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

Toplantılar

- Komite her iki ayda bir defa olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve düzenli bir şekilde arşivlenir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- Komite, kendi yetki ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerilerini rapor haline getirerek Yönetim Kurulu'na sunar.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket risk yönetiminde bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanmayı hedeflemektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler; yatırım riski, stratejik ve dış çevre riskleri ve finansal riskler olarak 3 ana grupta izlenmektedir.

Turizm yatırımları, kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında belirli bir dengeyi sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkânları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkânlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek Denetimden Sorumlu Komite görevleri arasında yer almaktadır. Şirketimizde iç kontrol işlevi Mali İşler ve Finans Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

- Şirketimizin stratejik hedefleri ;
- Proje geliştirici GYO olarak güçlü pozisyonumuzu korumak

- Kira gelirleri ile sabit nakit akışı yaratmak
- Şehir merkezindeki farklı projelerimizle değer yaratmak
- Değerli varlıklardan oluşan portföyümüzü korumak
- Potansiyeli yüksek gayrimenkulleri tespit etmek ve yatırım yapmak

Yönetim Kurulu ve üst yönetim, stratejik hedefler karşısında şirketin durumunu sürekli olarak gözetim altında tutmaktadır. Periyodik ve sık aralıklarla yapılan yönetim toplantılarında şirketin durumu gözden geçirilmekte, yeni hedefler ve stratejiler geliştirilmektedir. Yöneticiler tarafından oluşturulan stratejik hedefler Yönetim Kurulu'nun onayı ile uygulamaya konulmaktadır. Belirlenen hedeflere ulaşma derecesi, geçmiş performansı üst yönetim tarafından Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

5.6. Mali Haklar

Şirket tarafından, Ücretlendirme Politikası oluşturulmuş olup, politika şirketin internet sitesi aracılığı ile kamuya duyurulmuştur. Politika ayrıca 13.06.2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş olup ayrıca Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı aracılığıyla da kamuya açıklanmıştır. Ücretlendirme Politikası'nda kişi bazında ayırım yer almamakta olup, kriterler Yönetim Kurulu-üst düzey yöneticiler ayırımıyla belirlenmiştir.

Şirketin 20.05.2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda bağımsız yönetim kurulu üyelerine aylık net 2.500 TL huzur hakkı ödenmesine; diğer yönetim kurulu başkan ve üyelerine herhangi bir ödeme yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydaların toplam tutarı ise 289.265 TL'dir. Bununla birlikte 2015 yılında yolculuk, konaklama ve temsil ağırlama giderleri toplam 322.060 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 2015 yılı içinde herhangi bir Yönetim Kurulu üyesi ya da üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Ela Quality Resort Hotel Revize Kira Sözleşmesi

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

Büyükyalı Projesi Yapı Ruhsatları

Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından Emlak Konut GYO ile birlikte geliştirilen İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında, Büyükyalı Projesi Yapı Ruhsatları 25.01.2016 tarihinde alınmıştır.

Değerleme Şirketi Seçimi

Yönetim Kurulu'nun 28/01/2016 tarihli kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'inin 35. Maddesi gereğince;

- 2016 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına,
- Şirket portföyüne 2016 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına, karar verilmiştir.

Bulvar 216 Sinema Yatırımı

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

Hayat Tepe Suites Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Esas Sözleşme Değişiklikleri

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

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

Dönem içinde tescil edilen esas sözleşme değişiklikleri aşağıda yer almaktadır.

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

Eski Metin

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Madde 3:

Şirketin merkezi Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portall Plaza Kat: 2-3 İkitelli OSB 34494 Başakşehir/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

Madde 5:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde

Yeni Metin

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Madde 3:

Şirketin merkezi İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34Portall Plaza No: 1/D18 Başakşehir/İstanbul 'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

Madde 5:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve

Esas Sözleşme Değişiklikleri

bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

Madde 6:

Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy yatırım politikaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir.

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

Madde 6:

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

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

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

devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

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

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

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

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

parcelasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

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

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

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

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

İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve

Esas Sözleşme Değişiklikleri

SERMAYE VE PAYLAR

Madde 8:

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 300.000.000 (Üçyüzmilyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 300.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulu tarafından sermaye artırımı kararı alınabilmesi için; daha önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilen tavan ya da karar verilecek yeni kayıtlı sermaye tavanı tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.

Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1.-TL itibari değerinde 157.000.000 adet paya bölünmüş 157.000.000.- TL (Yüzelliyedimilyon) olup sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilerek ödenmiştir. Çıkarılmış sermayenin 39.751.854,04 TL'lik kısmı nakit olarak, 36.169.165,96 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak, 6.131.680,00 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlık Değer Artışlarından, 59.430.800,00 TL'lik kısmı ortak alacaklarından ve 15.516.500,00 TL'lik kısmı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000.- TL (Birmilyon)'den; B grubu hamiline yazılı 156.000.000 adet pay karşılığı 156.000.000.-(Yüzellialtıtmilyon)'den oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu, 2013-2017 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı

faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

SERMAYE VE PAYLAR

Madde 8:

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 300.000.000 (Üçyüzmilyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 300.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulu tarafından sermaye artırımı kararı alınabilmesi için; daha önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilen tavan ya da karar verilecek yeni kayıtlı sermaye tavanı tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.

Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1.-TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüş 250.000.000.- TL (İkiyüzellimilyon) olup sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilerek ödenmiştir. Çıkarılmış sermayenin 39.751.854,04 TL'lik kısmı nakit olarak, 36.169.165,96 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak, 6.131.680,00 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlık Değer Artışlarından, 59.430.800,00 TL'lik kısmı ortak alacaklarından, 15.516.500,00 TL'lik kısmı hisse senedi ihraç primlerinden ve 93.000.000,00 TL'lik kısmı 2014 yılı kar payından karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.592.356,69 adet pay karşılığı 1.592.356,69.-TL (Birmilyonbeşyüzdoksanikibin üçyüzellialtıTürkLirası-AltmışdokuzKuruş) 'den; B grubu hamiline yazılı 248.407.643,31 adet pay karşılığı 248.407.643,31.-TL (İkiyüzkırksekmilyon dörtüzyüzyedibinaltıyüzkırkçTürkLirasıOtuzbirKuruş) 'den oluşmaktadır.

sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde, çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı Sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

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.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu, 2013-2017 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde, çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı Sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

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.

Esas Sözleşme Değişiklikleri

PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ

Madde 10:

Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve düzenlemelerde yer alan sınırlamalara uyulur. Portföyün sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirilmesi ve uzun vadeli yönetilmesi esastır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ

Madde 10:

Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve düzenlemelerde yer alan sınırlamalara uyulur. Portföyün sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirilmesi ve uzun vadeli yönetilmesi esastır.

Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının tebliğde belirtilen oranı aşması halinde, Kurul'un lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini istihdam etmek suretiyle Şirket tarafından yönetebileceği gibi, Kurul'un onayını almak kaydıyla ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti alınabilir. Bu durumlarda Kurul'un portföy yöneticiliğine ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulur.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Madde 15:

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

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.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Madde 15:

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

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır.

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.

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.

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.

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

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

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

Esas Sözleşme Değişiklikleri

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

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Madde 16:

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

A- Taraflar

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

B- Özellik arz eden kararlar

- Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralınması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Madde 16:

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

A- Taraflar

- Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin iştirakleri,
- Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirketler,
- Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhitler,
- Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,

- 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 fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

- Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B- Özellik arz eden kararlar

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

Esas Sözleşme Değişiklikleri

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

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

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Madde 21:

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

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

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Madde 21:

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

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

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.

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 çağırılmasına 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.

ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

Madde 37:

Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel Kurul'da görüşülebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması şarttır.

Ana sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.

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

İLANLAR

Madde 30:

Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

Madde 37:

Bu esas sözleşmede değişiklik yapılması ve uygulanması Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşüne bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan sonra, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve esas sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde esas sözleşme değişikliğine karar verilir. Değişiklikler usulüne uygun olarak onaylanan Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan tarihinden başlayarak geçerli olur.

Esas Sözleşme Değişiklikleri

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

Madde 38:

Şirket'in yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin zorunlu hükümlerine uyulur. Uygulaması zorunluluk arz etmeyen ilkelere uyulmaması halinde, bu durum gerekçesiyle birlikte kamuya açıklanır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

Madde 38:

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

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

İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti

Genel Bilgiler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları borsada işlem gören şirketler ve bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasında yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının

- Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,
- Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,

%10'dan fazla bir orana ulaşacağına öngörülmesi durumunda, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması zorunlu tutulmuştur.

Bu Rapor'un amacı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO/Şirket) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2015 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2015 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan konsolide olmayan finansal tablolarımızın 16 No'lu dipnotunda (konsolide finansal tablolarda 26 No'lu dipnot) açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece %10 sınırını aşan işlemlerin piyasa koşullarına göre uygunluğu değerlendirilmiştir.

İlişkili kuruluşlara sağlanan söz konusu hizmetler sırasında Şirketimizin ihtiyaçlarının giderilmesinin yanı sıra, Şirketimize değer katılması da hedeflenmekte olup, yapılan işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmektedir.

Sonuç

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri

Pay sahiplerinin haklarını korumaya yönelik tüm yükümlülüklerini titizlikle yerine getirmeyi prensip edinmiş olan Şirketimiz bünyesinde, pay sahiplerinin sorularına doğru, tam ve zamanında cevap verebilmek için bir Yatırımcı İlişkileri Birimi mevcuttur. (İletişim adresi: yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com).

Ticari sır niteliğinde olmayan tüm sorulara eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ilkeleri gözetilerek, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevap verilmekte ve yönetim ile pay sahibinin sürekli iletişim halinde olması sağlanmaktadır. Birim, en üst yönetime raporlama yapmaktadır.

Birimde, Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Hilal Yıldız Çelik (hilal.celik@ozakgyo.com) ve Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Alper Gür (alper.gur@ozakgyo.com) görev almaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi, diğer birimlerle koordineli bir şekilde pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak Şirket'in faaliyetleri, finansal durumuna yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile şirket yöneticileri arasındaki iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri Birimi:

- Mevcut ve potansiyel yatırımcı kurumlar ve Menkul Değerler Firmaları, Portföy Yönetim Şirketleri gibi aracı kurumlar nezdinde şirketin bilinirliğini artırmak amacıyla tanıtımının yapılması, bu kurumların araştırma analistlerinin bilgi taleplerinin karşılanması,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirketle ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerinin ilgili mevzuat çerçevesinde yanıtlanması,
- Pay sahiplerine ilişkin veri tabanı ve kayıtların sağlıklı, güncel ve düzenli tutulmasının sağlanması,
- Pay sahipleri ile şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
- Şirket içerisindeki ilgili birimlere ve üst yönetime yönelik sermaye piyasalarındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
- İlgili mevzuat kapsamında tüm Kamuyu Aydınlatma yükümlülüklerinin yerine getirilmesi,
- Hukuk birimi ile koordineli olarak yıllık olağan ve olağandışı Genel Kurulların elektronik ve fiziki ortamda sorunsuzca gerçekleştirilmesi,
- Pay sahiplerinin Özak GYO hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları vb. tüm iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşmasının sağlanması, çalışmalarından sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2015 yılı içinde, 2014 yılı yılsonu Finansal Sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla Mart ayında bir Analist Toplantısı; Mayıs, Ağustos ve Kasım aylarında ise çeyrek dönem sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer Telekonferans toplantısı düzenlemiştir. Analist toplantısına 21 kurumdaki 26 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılmıştır. Üç defa düzenlenen çeyrek dönem telekonferans toplantılarına toplam 28 kurumdaki 32 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılım göstermiş, Şirket ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen birebir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse Şirket merkezinde misafir edilerek 34 kurumdaki 69 portföy yöneticisi ve araştırma analisti ile görüşülmüştür. Şirket, mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlarımız hakkında bilgi aktarılmıştır.

Bununla birlikte Genel Müdür M. Fatih Keresteci'nin basın ile tanıştırılması maksadıyla bir basın toplantısı düzenlenmiş 13 gazeteci ile görüşülmüştür.

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 117 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış olup, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2015 yılı boyunca toplam 75 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

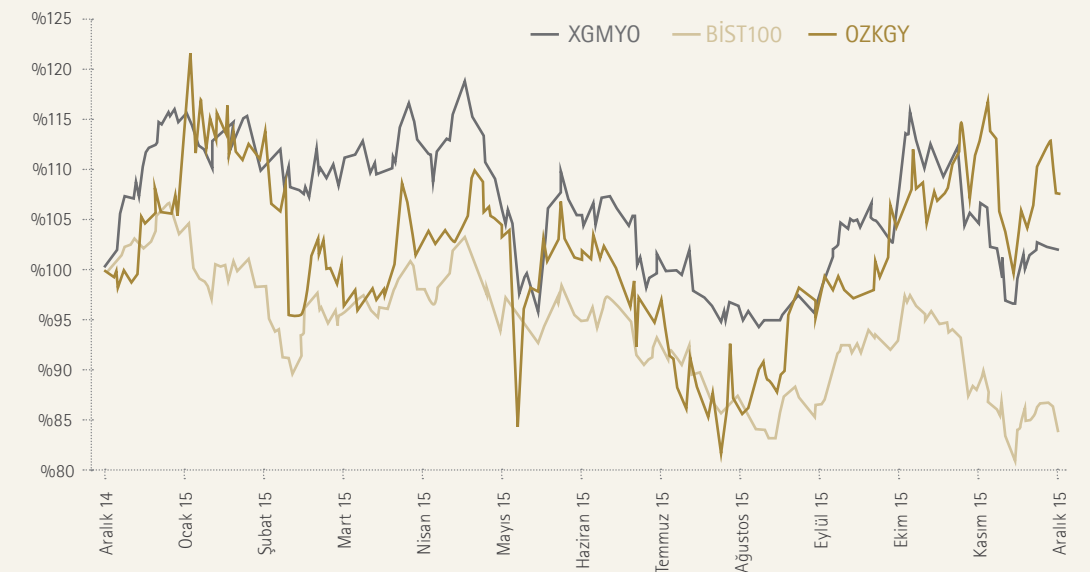
Yıl içerisinde gerçekleştirilen proaktif görüşmeler neticesinde Özak GYO pay senedi "İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş." ve "Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş." olmak üzere iki aracı kurum tarafından kendilerinin Araştırma kapsamına dahil edilmiştir. Bahse konu iki kurumda gelecek vadeden pay senedi olarak niteledikleri Özak GYO pay senedini yüksek getiri öngörüsü ve "AL" tavsiyesi ile araştırma kapsamlarına almışlardır.

Hisse Performansı ve Piyasa Değeri

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BİST) OZKG koduyla işlem görmeye başlamıştır. Çıkarılmış sermayesi 250.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 250.000.000 adet hisseyi içermektedir.

Özak GYO'nun 31.12.2015 tarihi itibarıyla piyasa değeri 465.000.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2015 yılında ortalama işlem hacmi 0.94 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO 2015 Yılı Hisse Performansı



Risk Yönetimi

Risklere İlişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmesi

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

Risk yönetimi gerek Türk Ticaret Kanunu, gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Komite 2015 yılında 6 kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. 2015/06 no.lu toplantıda Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilmiştir.

Komitenin, raporda tanımlanan risklerden korunmaya karşı sunduğu öneriler, halihazırda Şirket tarafından yürütülmekte olan uygulamalardır. Raporun sonuç kısmında da belirtildiği üzere, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir riski bulunmamakla birlikte, ileride karşılaşılabilecek durumlara karşı, risk yönetimi kapsamında komitenin önerileri doğrultusunda bir politika izlenmesine karar verilmiştir.

Şirketin faaliyetlerinden dolayı maruz kalabileceği riskler 3 grup altında toplanmıştır : Yatırım Riski, Stratejik ve Dış Çevre Riskleri, Finansal Riskler.

Yatırım Riski

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, portföylerini yeterli derecede çeşitlendiremedikleri durumda yatırım riskine maruz kalabilirler.

Şirket, yatırım ve projelerinde öncelikli olarak İstanbul daha sonraki aşamalarda ise Antalya, İzmir, Aydın gibi pazarlara yönelmiş bulunmaktadır. Portföyde yer alan İstanbul ve İzmir'de yer alan gayrimenkul/gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklar bulundukları şehrin merkezlerinde konumlandırılmıştır. Şehrin içinde olması sayesinde doğal bir ilgi alanı oluşturmaktadır. Portföyde yer alan Otel sektörünün en önemli oyuncularından biridir. Çeşitlendirilmiş proje ve yatırımlar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. Yatırım ve proje kararında verim oranları da farklı senaryolar dahilinde test edilmeli ve en randımanlı şartlarda yatırım kararı alınmalıdır. Yatırım ve proje süresince de hangi iş modeli uygulanıyorsa uygulansın planlamalara ne derecede uyulup uyulmadığı da sürekli izlenmelidir.

Stratejik ve Dış Çevre Riskleri

Stratejik riskler; Şirket'in stratejik hedefleri üzerinde olumsuz etkiler doğuran iç ve dış kaynaklı risklerdir. Dış çevre riskleri ise dış kaynaklı olan ve Şirket tarafından kontrol edilmesi güç ya da imkansız olan risklerdir. Bu riskler Şirket'in faaliyetlerinden bağımsız olarak ortaya çıkmakla birlikte, tercihlere bağlı olarak Şirket'i etkileyen risklerdir.

Yasa ve Düzenlemelerden Kaynaklanan Risk:

- İmar mevzuatı başta olmak üzere Şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler,
- Ruhsat ve izinlerle ilgili gecikmeler.

Politik Risk:

- Siyasi istikrarsızlık ve siyasi gerginlik

Sektörel Risk:

- Gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi,
- Gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması,
- Kiracı sayısında düşüş yaşanması ve/veya kira ve diğer ödemelerin zamanında tahsil edilememesi.

Doğal Afet Riski:

- Deprem

Stratejik ve dış çevre riskleri yönetimi kapsamında:

Sektördeki gelişmeler sonucunda ortaya çıkan belirsizlik ve risk yaratabilecek durumlar değerlendirilip, yanlış alınabilecek iş kararlarından kaynaklanabilecek ve Şirket gelirlerini veya özkaynaklarını kayıplara uğratabilecek olumsuz gelişmeler önlenerek, fırsatların zamanında belirlenip stratejik hedeflere ulaşmaya katkıda bulunacak doğrultuda kullanılması sağlanmalıdır.

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek derecede stratejik ve dış çevre riski bulunmadığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, ileride ortaya çıkabilecek bu risklerden korunmak için Şirket'in dikkat etmesi gereken en önemli husus portföy çeşitliliğidir. Şirket portföyü, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçları arasında, yasal sınırlar dahilinde olmak kaydıyla, yeterince çeşitlendirilmelidir. Bununla birlikte gayrimenkul projelerinde de genel olarak tek tip projeler yerine konut, otel, ofis, AVM v.s. gibi unsurları bulunduran karma projelere yönelerek, hem satış hem kira geliri elde edilebilir. Şirket böylece siyasi istikrarsızlık ve/veya yasa ve mevzuatlar gereğince devam eden projelerinde aksama olması durumunda portföyünde yer alan diğer varlıklardan elde ettiği kira, faiz, temettü v.s. gelirleri ile nakit akışını sağlayabilmektedir. Ayrıca portföyde yer alan kiralananabilir varlıkların finansal yapıları güçlü kurumlara kiralanması ve kira sözleşmesi yapılırken kiracıdan teminat istenmesi, kira gelirleri ile ilgili riskleri asgariye indirebilecektir.

Bununla birlikte Rusya ile siyasi gerginlik sonucu Rus konuk sayılarında meydana gelebilecek azalma Şirket'in turizm yatırımlarına ilişkin bir risk olup, böyle bir durumda başka pazarlara yönelerek bu risk yönetilebilecektir.

Doğal afet ve yangın, hırsızlık gibi diğer dış çevre risklerine karşı, ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller mevzuatta da öngörülen şekilde sigortalanmalıdır. Portföyde yer alan varlıkların olası bir depremden asgari düzeyde etkilenmelerini teminen, ortaklık portföyünü oluşturan gayrimenkullerin ve otellerin yurt içinde farklı bölgelerde konumlanmasına özen gösterilerek, bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmelidir.

Finansal Riskler

Şirket'in gelecekte karşılaşılabileceği finansal riskler piyasa riski (kur riski, faiz riski), likidite riski ve kredi riski olarak belirlenmiştir.

Piyasa Riski:

- Kur Riski

Kur riski, finansal enstrümanların değerinde, döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak oluşabilecek dalgalanmalardan kaynaklanır. Şirket'in kayda değer bir boyutta olmasa dahi, yabancı para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle, yönetilebilir bir döviz kuru riski bulunmaktadır. Şirket ABD Doları ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalabilir. Bu riskin yönetimindeki temel prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde döviz pozisyonu seviyesinin korunması olmalıdır. Şirket bu amaçla kur riskini yabancı para birimlerinin Türk Lirası'na karşı pozisyonlarını toplam özkaynak tutarına oranlarını belli sınırlar içinde tutarak yönetebilir. Bununla birlikte, döviz yükümlülüklerine karşılık olarak satışların bir kısmının döviz cinsinden gerçekleştirilmesi kur dalgalanmalarına karşı bir önlem olarak görülmektedir.

Risk Yönetimi

Faiz Riski

Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülükler etkisi faiz oranı riski ile ifade edilmektedir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmelidir. Ortaklığın finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır. Bununla birlikte, faiz riskine maruz kalmamak için bu tip durumlar ile ilgili çeşitli senaryolar üretilmesi ve savunmaya dayalı önlemler olarak portföyün idare edilmesi yerinde olacaktır.

Likidite Riski:

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

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

Kredi Riski:

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

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu



Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM AŞ
Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak No:27
Maslak, Sarıyer 34398
İstanbul - Turkey

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

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

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Özak GYO" veya "Şirket"), Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Faaliyeti'nin (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun konsolide finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 4 Mart 2016 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin konsolide finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen konsolide finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Grup'un öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Metin Canoğulları
Sorumlu Denetçi, SMMM

10 Mart 2016
İstanbul, Türkiye

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve
Bağlı Ortaklıkları**

**31 Aralık 2015 tarihi itibariyle hazırlanan
konsolide finansal tablolar ve
bağımsız denetim raporu**

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket’i Yönetim Kurulu’na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Özak GYO" veya "Şirket"), Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Faaliyeti'nin (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre konsolide finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Faaliyeti'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Dikkat çekilen hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekmek istiyoruz:

Ekteki Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü dipnotunda sunulan "Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri" oranı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla %14 olup, bu oran tebliğde belirtilen azami %10 oranının üzerindedir. 131.250.000 TL ve 38.884.821 ABD Doları tutarındaki üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedeli, Şirket'in Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile mülkiyeti kamuya ait arsalar ile ilgili olarak imzaladığı Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'nden kaynaklanmakta olup, esasen ipoteğin teminat aldığı alacak tutarı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 54.743.240 TL'dir ve ilgili ipotek tutarının azalan borç tutarına paralel olarak azaltılması hususunda Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunmuştur ancak görüşmeler rapor tarihimiz itibarıyla halen devam etmektedir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Rapor

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 4 Mart 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Metin Canoğulları, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

4 Mart 2016
İstanbul, Türkiye

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

	Sayfa
Konsolide finansal durum tablosu	158-159
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	160
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu	161
Konsolide nakit akış tablosu	162
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	163-238

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		113.188.581	258.830.314
Nakit ve nakit benzerleri	4	45.938.559	149.042.410
Ticari alacaklar		9.424.999	6.416.249
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	25	1.493.813	1.030.888
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	7.931.186	5.385.361
Diğer alacaklar		1.568.770	368.732
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1.568.770	368.732
Stoklar	8	43.168.948	69.782.649
Peşin ödenmiş giderler	9	3.148.307	6.155.337
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	165.329	1.423.646
Diğer dönen varlıklar	10	9.773.669	25.641.291
Duran varlıklar		1.558.475.115	1.264.483.239
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Diğer alacaklar		-	276.983
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	276.983
Devam eden proje stokları	8	40.705.811	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	877.309.716	679.580.033
Maddi duran varlıklar	12	404.018.052	326.670.627
Maddi olmayan duran varlıklar	13	456.210	482.218
Peşin ödenmiş giderler	9	235.559.863	224.741.851
Ertelenmiş vergi varlığı	24	414.989	564.433
Toplam varlıklar		1.671.663.696	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		236.247.384	407.918.726
Kısa vadeli borçlanmalar	5	15.335.302	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	129.822.065	190.490.376
Ticari borçlar		26.092.736	45.695.124
-İlişkili taraflara ticari borçlar	25	11.319.509	16.734.316
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	14.773.227	28.960.808
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.094.651	1.296.986
Diğer borçlar		34.885.958	53.773.713
-İlişkili taraflara diğer borçlar	25	13.905.423	35.961.204
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	20.980.535	17.812.509
Ertelenmiş gelirler	9	27.748.045	38.031.792
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	-
Kısa vadeli karşılıklar		1.268.627	641.739
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.268.627	641.739
Uzun vadeli yükümlülükler		292.701.470	298.405.893
Uzun vadeli borçlanmalar	5	257.415.754	172.182.713
Ticari borçlar		8.772.927	14.449.202
-İlişkili taraflara ticari borçlar	25	-	3.706.400
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.772.927	10.742.802
Diğer borçlar		19.895.020	48.463.015
-İlişkili taraflara diğer borçlar	25	19.895.020	32.616.757
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	-	15.846.258
Ertelenmiş gelirler	9	5.729.718	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		888.051	663.454
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	888.051	663.454
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	-	50.817.257
Özkaynaklar		1.142.714.842	816.988.934
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.142.310.675	816.248.418
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	15	(600.625)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	335.868.412	200.941.472
-Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	15	336.316.735	201.256.874
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(448.323)	(315.402)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		17.248.217	8.832.313
Geçmiş yıllar karları		201.345.760	82.501.296
Net dönem karı		191.735.942	220.260.368
Kontrol gücü olmayan paylar		404.167	740.516
Toplam kaynaklar		1.671.663.696	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait

konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem Bağımsız denetimden geçmiş	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	18	183.913.531	382.949.206
Satışların maliyeti	18	(122.744.827)	(253.686.383)
Brüt kar		61.168.704	129.262.823
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(8.769.414)	(16.168.378)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(10.314.323)	(9.701.101)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	218.452.450	153.127.664
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(13.549.414)	(18.540.853)
Faaliyet karı		246.988.003	237.980.155
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	170.295	103.361
Finansal gelirler	23	22.812.222	19.216.507
Finansal giderler (-)	23	(78.848.894)	(35.204.341)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		191.121.626	222.095.682
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)			
-Dönem vergi gideri	24	(64.897)	-
-Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	24	320.364	(1.841.440)
Net dönem karı		191.377.093	220.254.242
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		191.735.942	220.260.368
Kontrol gücü olmayan paylar		(358.849)	(6.126)
Net dönem karı		191.377.093	220.254.242
Pay başına kazanç	17	0,767	0,881
Diğer kapsamlı gelir / (gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlık değer artışı fonu	12	84.745.642	16.252.856
Ertelenmiş vergi etkisi (*)		50.314.219	(3.250.571)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(166.151)	(415.004)
Ertelenmiş vergi etkisi		33.230	78.851
Diğer kapsamlı gelir		134.926.940	12.666.132
Toplam kapsamlı gelir		326.304.033	232.920.374
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		326.662.882	232.947.251
Kontrol gücü olmayan paylar		(358.849)	(26.877)
Toplam kapsamlı gelir		326.304.033	232.920.374

¹⁹ Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Özak GYO ile birleşmesinden dolayı vergi muafiyeti kapsamına girmiştir. Birleşme nedeniyle ilgili sabit kıymetlerin değer artışından kaynaklanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü ters çevrilmiştir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait

konsolide özkaynaklar değişim tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak ürkün diğer kapsamlı gelirler veya giderler						Toplam ölkaynaklar
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanınılan fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	
					Geçmiş yıllar karları/ zararları	Ana ortaklığa ait ölkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye	157.000.000	146.712.969	-	107.305.348	121.550.182	532.793.984	134.305.936
Transferler	-	-	-	-	(8.128.519)	4.234.495	85.441
Tenettüler	-	-	-	-	(758.711)	-	(26.486)
Kontrol gücü olmayan paylar (ile gerçekleştirilen işlemler (Not 1))	-	-	-	80.949.241	(30.161.656)	-	(133.597.498)
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	13.002.285	(315.402)	-	(20.751)
Toplam kapsamlı gelir / gider	-	-	-	-	-	220.260.368	(6.126)
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye	157.000.000	146.712.969	-	201.256.874	82.501.296	816.248.418	740.516
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye	157.000.000	146.712.969	-	201.256.874	82.501.296	816.248.418	816.988.934
Transferler	-	-	-	-	211.844.464	(220.260.368)	-
Geri alınmış paylar ^{a)}	-	-	(600.625)	-	-	(600.625)	-
Kontrol gücü olmayan payların sermaye katkısı (Not 1)	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye artırımları (Not 15)	93.000.000	-	-	-	(33.000.000)	-	22.500
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	135.059.861	(132.921)	-	-
Toplam kapsamlı gelir / gider	-	-	-	-	-	134.926.940	-
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	201.345.760	191.735.942	134.926.940
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	201.345.760	191.735.942	134.926.940

© Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulunun 17 Eylül 2015 tarihli onayı ile %0,13 hissesini 1,79 - 1,82 TL fiyat aralığından 600.625 TL'ye satın almıştır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide nakit akış tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		191.377.093	220.254.242
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	11.907.718	10.478.914
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.107.284	2.283.336
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		36.134.240	4.517.835
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		11.164.735	1.931.226
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	24	(255.467)	1.841.440
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı	11,21	(196.956.608)	(122.264.125)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(151.040)	(54.455)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		55.327.955	118.988.413
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		18.293.785	70.812.710
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.072.346)	15.634.318
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		18.108.904	(118.080.557)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(28.686.030)	45.947.341
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(64.042.367)	(142.136.562)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışları		(1.002.350)	(21.829.844)
Faaliyetlerde (kullanılan) / elde edilen nakit akışları		(5.072.449)	(30.664.181)
Alınan faiz		129.714	200.824
Vergi ödemeleri	24	(64.899)	(1.196.840)
Kıdem tazminatı ödemeleri	16	(100.037)	(471.520)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Kontrol gücü olmayan payların sermaye katkıları		22.500	-
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(31.268.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(5.403.205)	(10.827.115)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		1.070.752	448.395
İşletmenin kendi paylarını alımıyla ilgili nakit çıkışları		(600.625)	-
Bloke mevduatlar		(88.433)	-
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan nakit akışları		(4.999.011)	(41.647.595)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		287.920.697	242.795.431
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(328.302.965)	(123.432.461)
Ödenen faiz		(52.703.334)	(21.349.658)
Ödenen temettüler		-	(785.197)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit akışlar		(93.085.602)	97.228.115
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(103.192.284)	23.448.803
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	148.654.203	125.205.400
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	45.461.919	148.654.203

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 42 (31 Aralık 2014: 37), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 380 (31 Aralık 2014: 479), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 29 (31 Aralık 2014 bulunmamaktadır), Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır), Büyükyalı Otel İşletmeciliği'nde çalışan personel bulunmamaktadır.

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)				
Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2015	
			31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	-	100,00
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	100,00	100,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği(***)	Otelcilik	İstanbul	55,00	-

(*) Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin alınmak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilgili izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirketin, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur. Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur. SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir. SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 3 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

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

(***) Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. (Büyükyalı) 21 Ekim 2015 tarihinde turizm alan ve merkezlerinde iç ve dış turizme hizmet her türlü otel, motel,kamping,tatil köyü, dinlenme ve konaklama tesisleri, eğlence yerleri ve her türlü turistik tesisleri, yat limanları inşa etmek veya satın almak, satmak ,kiraya vermek ve işletmek amacıyla kurulmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 4 Mart 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile hazırlanmaktadır. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Arstate	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu/İstanbul	100
Büyükyalı	Otelcilik	Başakşehir/ İstanbul	55

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

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

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

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

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 19'a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler

KGK, Eylül 2014'de "2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ve "2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayınlamıştır.

Yıllık iyileştirmeler-2010-2012 Dönemi

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

Hakediş koşulları olan performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlarına açıklık getirilmiştir. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesinde yükümlülük (veya varlık) olarak sınıflanan koşullu bedelin, TMS 39 Finansal Araçlar (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamında olsun ya da olmasın, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal araç olarak muhasebeleştirileceğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: i) TFRS 8'e göre toplulaştırma/birleştirme kriterinin uygulanmasına ilişkin yönetimin yaptığı değerlendirme, birleştirilen faaliyet bölümlerinin kısa tanımlarının ve benzerliklerine ilişkin değerlendirme yapılırken kullanılan ekonomik karakteristiklerinin (örneğin satış ve brüt karları) belirtilmesini de içerecek şekilde açıklanmalıdır. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

TMS 16.35(a) ve TMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Buna ilave olarak yönetici işletme kullanan bir şirketin yönetim hizmeti için katlandığı masrafları açıklaması gerekmektedir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler-2011–2013 Dönemi

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamındaki diğer sözleşmeler de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Değişiklik, işlemin varlık edinimi ya da işletme birleşmesi olarak değerlendirilmesi konusunda TFRS 3 ve TMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012'de ve Şubat 2015'de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.

TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler" in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikle üzüm asmaları, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)

Nisan 2015'de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca veya
- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları-Değişiklikler

Şubat 2015'de, TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilgisiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)

Şubat 2015'de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır: Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1: Açıklama İnisiyatifi (TMS 1'de Değişiklik)

Şubat 2015'de, TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

KGK, Şubat 2015'de "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gerekliler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

Yıllık İyileştirmeler-2010-2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereklileri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler-2011–2013 Dönemi

UFRS 15–Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

UMSK Mayıs 2014'de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15'in uygulama tarihi aslında 1 Ocak 2017'di, ancak Eylül 2015 de UMSK geçerlilik tarihini 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak şekilde ertelemiştir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski ' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Grup bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup'un bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde konsolide kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Otelcilik gelirleri:

Turizm (otelcilik) gelirleri içerisinde, acentelere kiralanan ya da erken rezervasyon yoluyla satılan odalara ait gelirler, hizmetin verildiği tarihe kadar kazanılmamış gelir olarak bilançoda muhasebeleştirilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar, otel içinde kiralanan mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

Faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammadde ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlamayacağına ilişkin belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulun kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulun kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerın defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanı tabi tutulurlar.

Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanı tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanı tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve gayrimenkul stoklarını kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleştirilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar fatura edilmiş tutarları ile kayıtlara alınmakta ve izleyen dönemlerde etkin faiz oranı metoduyla indirgenmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşülerek taşınmaktadır.

Şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Vadesi gelmiş alacakların tahsil edilemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Karşılık, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Grup alacaklarını ayrı ayrı takip etmekte ve toplu bir karşılık ayırmamaktadır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacanın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalışa ve azalış değeri düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde konsolide gelir tablosunda iptal edilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir.

İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Grup'un varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Grup'un finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Grup'un varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Grup'un varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

İşletme birleşmeleri

Grup, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren yeniden düzenlemiş TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardını uygulamıştır.

İşletme birleşmeleri satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntemde, iktisap maliyeti, alım tarihinde transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ve işletmedeki kontrol gücü olmayan payların toplamı olarak ölçülür. Transfer edilen bedel, Grup tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, Grup tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve Grup tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanmıştır.

İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Grup tarafından katılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir. İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılma zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Şirket’in yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisseler temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum muhtemel değil ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup’un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan cari ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükte olan vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile yasal vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan özkaynak hesap grubuyla ilişkilendirilir.

İndirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan devlet teşvikleri TMS 12 Gelir Vergileri standardı kapsamında değerlendirilerek; hak kazanılan vergi avantajı tutarı üzerinden, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu avantajdan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla, ertelenen vergi varlığı muhasebeleştirilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç / kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

b) Tanımlanan katkı planları:

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

c) Kullanılmamış izin hakları

Konsolide finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un kira ve otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili detaylar 11. Dipnotta açıklanmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması muhtemel olduğundan, ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Şüpheli alacak karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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

Dava karşılıkları

Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 123.058.803 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilecek nakit akışları ve gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme ve İzmir projelerinde 2016 yılı içerisinde ön satışlar başlayacak olup, ön satışların başladığı döneme kadar Şirket özkaynakları, stoktaki dairelerin satışları ve bankalar nezdindeki mevcut nakit/gayrinakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

31 Aralık 2015 tarihiyle biten dönemde Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel bir sıkıntı söz konusudur. Rusya'daki ekonomik kriz ve dolar karşısında ciddi değer kaybeden ruble, Rus turist sayısında düşüşe neden olmuştur. Yukarıda anlatılan nedenlerden ötürü Aktay Otel 31 Aralık 2015 tarihiyle biten dönemde zarar etmiştir.

Fakat, Grup her yıl ortalama 5 milyon TL yatırıma devam etmekte, bünyesinde oluşturduğu "Ela Academy"de kendi elemanlarını yetiştirmekte, misafir memnuniyetini %93'lere çıkarmış bulunmaktadır. Grup 2015 yılı içerisinde turizm, reklam ve tanıtımla ilgili ağırlığını Rusya'nın yanı sıra diğer gelişmiş Avrupa ülkelerinde de artırmıştır. Yönetim beklentisi, öncelikle 2016 Yaz döneminin gelişile birlikte karlılık rakamları pozitif yönde ivme kazanmasıdır. Takip eden yıllarda Rusya krizinin etkilerinin azalması ve Türkiye sınırlarındaki belirsizliğin sona ermesi ile birlikte Grup eski karlılık seviyelerini yakalayacağı beklenmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama

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

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

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2015					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	130.159.916	80.199.655	(26.430.349)	(15.691)	183.913.531
Satışların maliyeti (-)	(72.611.536)	(76.633.613)	26.430.349	69.973	(122.744.827)
Brüt kar	57.548.380	3.566.042	-	54.282	61.168.704
Genel yönetim giderleri (-)	(7.619.855)	(2.781.927)	-	87.459	(10.314.323)
Pazarlama giderleri (-)	(3.818.454)	(4.950.960)	-	-	(8.769.414)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	217.515.271	6.243.279	-	(5.306.100)	218.452.450
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.641.864)	(8.462.504)	-	554.954	(13.549.414)
Esas faaliyet karı	257.983.478	(6.386.070)	-	(4.609.405)	246.988.003
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	170.295	-	-	-	170.295
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	258.153.773	(6.386.070)	-	(4.609.405)	247.158.298
Finansman gelirleri	16.026.377	12.947.222	-	(6.161.377)	22.812.222
Finansman giderleri	(66.295.953)	(13.540.365)	-	987.424	(78.848.894)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	207.884.197	(6.979.213)	-	(9.783.358)	191.121.626
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(64.897)	-	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi gideri	-	(149.444)	-	469.808	320.364
Dönem (zararı)/karı	207.819.300	(7.128.657)	-	(9.313.550)	191.377.093

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	31 Aralık 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	354.398.487	100.439.855	(22.907.556)	(48.981.580)	382.949.206
Satışların maliyeti (-)	(225.505.373)	(86.317.746)	22.907.556	35.229.180	(253.686.383)
Brüt kar	128.893.114	14.122.109		(13.752.400)	129.262.823
Genel yönetim giderleri (-)	(2.593.725)	(1.161.836)	-	(5.945.540)	(9.701.101)
Pazarlama giderleri (-)	(459.491)	(8.434.964)	-	(7.273.923)	(16.168.378)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.735.160	653.444	-	150.739.060	153.127.664
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(334.555)	(2.977.078)	-	(15.229.220)	(18.540.853)
Esas faaliyet karı	127.240.503	2.201.675	-	108.537.977	237.980.155
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	828.964	-	-	(725.603)	103.361
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	(667.472)	-	667.472	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	128.069.467	1.534.203	-	108.479.846	238.083.516
Finansman gelirleri	50.254.007	3.194.172	-	(34.231.672)	19.216.507
Finansman giderleri	(35.101.552)	(5.069.699)	-	4.966.910	(35.204.341)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	143.221.922	(341.324)	-	79.215.084	222.095.682
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	-	(1.841.440)	(1.841.440)
Dönem karı	143.221.922	(341.324)	-	77.373.644	220.254.242

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otelcilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 31 Aralık 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran otelin kiralamaaktır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	31 Aralık 2015			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	100.428.545	45.230.352	(32.470.316)	113.188.581
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.821.078.745	17.240.142	(279.843.772)	1.558.475.115
Toplam varlıklar	1.921.507.290	62.470.494	(312.314.088)	1.671.663.696

	31 Aralık 2015			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	229.323.750	39.949.658	(33.026.024)	236.247.384
Uzun vadeli yükümlülükler	272.218.604	20.477.379	5.487	292.701.470
Özkaynaklar	1.419.964.936	2.043.457	(279.293.551)	1.142.714.842
Toplam kaynaklar	1.921.507.290	62.470.494	(312.314.088)	1.671.663.696

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

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

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otelcilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 31 Aralık 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran oteli kiralamaaktır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	51.863	64.402
Bankadaki nakit	45.410.056	148.589.801
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	43.978.619	119.339.458
Vadesiz mevduatlar	1.431.437	29.250.343
	45.461.919	148.654.203
Bloke mevduatlar (*)	476.640	388.207
	45.938.559	149.042.410

(*) 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 itibarıyla bloke mevduat, Şirket'in kullanmış olduğu krediler için vermiş olduğu teminat bedelini kapsamaktadır.

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2015
ABD Doları	0,64-2,10	23.295.741
Türk Lirası	10,58-12,22	15.122.078
Avro	1,35	5.560.800
		43.978.619

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 4 gün ile 21 gün arasında değişmektedir. (31 Aralık 2014: 33 gün).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

5. Finansal borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	15.335.302	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	129.822.065	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	257.415.754	172.182.713
	402.573.121	440.662.085

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

Finansal borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	402.463.869	440.357.396
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	109.252	304.689
	402.573.121	440.662.085

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	145.048.115	268.174.683
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	167.566.023	129.538.664
2-5 yıl içerisinde ödenecek	89.849.731	42.644.049
	402.463.869	440.357.396

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		31 Aralık 2015	
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%10,55-%13	81.175.900	160.593.197
Avro	%1,44-%4	63.872.215	96.822.557
		145.048.115	257.415.754

		31 Aralık 2014	
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22-%15,06	127.243.744	139.620.067
ABD Doları	%4,06-%6,49	131.125.977	-
Avro	%3,46-%4,19	9.804.962	32.562.646
		268.174.683	172.182.713

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipoteği bulunmamaktadır. (31 Aralık 2014: yoktur).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	10.235.415	7.507.802
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	1.619.852	915.867
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.924.081)	(3.038.308)
	7.931.186	5.385.361

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2014: 7 ile 30 gün).

Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi	3.038.308	926.567
Dönem gideri(Not 19)	1.321.913	2.146.481
Tahsilatlar	(436.140)	(34.740)
Kapanış bakiyesi	3.924.081	3.038.308

b) Ticari Borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	10.031.456	16.050.708
Gider tahakkukları(*)	4.862.781	12.534.916
Borç senetleri	192.789	500.222
Ticari borçlar reeskontu (-)	(313.799)	(125.038)
	14.773.227	28.960.808

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar(*)	11.338.646	15.277.146
Borç reeskontu (-)	(2.565.719)	(4.534.344)
	8.772.927	10.742.802

(*) Uzun vadeli ticari borçların 10.892.048 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 15.248.867 TL).

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
KDV iadesi alacakları	1.523.406	-
Verilen depozito ve teminatlar	6.174	33.752
Diğer	39.190	334.980
	1.568.770	368.732

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar(*)	722.957	1.161.287
Ödenecek vergiler	263.811	709.697
Diğer (**)	19.993.767	15.941.525
	20.980.535	17.812.509

(*) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 19.989.750 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 15.940.823 TL)

Uzun vadeli diğer borçlar:

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

8. Stoklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	41.614.984	68.001.714
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.553.964	1.780.935
Kısa vadeli stoklar	43.168.948	69.782.649

Devam eden proje stokları (**)

Uzun vadeli stoklar	40.705.811	32.156.620
---------------------	------------	------------

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

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen sipariş avansları	1.879.508	1.468.966
Gelecek aylara ait giderler	690.616	854.017
Taahhütlere verilen avanslar	578.183	3.832.354
	3.148.307	6.155.337

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
------------------------------------	----------------	----------------

Proje avansı (*)	235.551.120	224.180.033
Gelecek yıllara ait giderler(**)	8.743	197.953
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	363.865

	235.559.863	224.741.851
--	-------------	-------------

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli(faiz dahil) 100.183.390 TL'dir.

Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m2 arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	20.381.175	31.668.487
Gelecek aylara ait gelirler (**)	7.366.870	6.363.305
	27.748.045	38.031.792

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
---------------------------------	----------------	----------------

Alınan sipariş avansları (*)

	5.729.718	11.830.252
--	-----------	------------

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

10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	9.545.489	25.561.453
Diğer KDV	60.867	53.460
İş avansları	19.562	18.578
Diğer	147.751	7.800

	9.773.669	25.641.291
--	-----------	------------

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033
Alımlar	-	1.002.350	1.002.350
Transfer (*)	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç(Not 21)	61.399.273	135.557.335	196.956.608

31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi **285.270.249** **592.039.467** **877.309.716**

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla transfer rakamının tamamı Bayrampaşa Hayattepe ve Ataşehir projeleri ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara çekilen tutarlardan oluşmaktadır.

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	181.591.380	275.666.886	457.258.266
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer (*)	8.266.544	69.961.254	78.227.798
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç(Not 21)	12.374.734	109.889.391	122.264.125
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033

(*) Şirket'in 6292 sayılı kanun kapsamında satın alma başvurusunda bulunduğu, "İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesindeki 2/B kapsamındaki taşınmazın alımı 20 Mayıs 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Alım işleminin tamamlanmasına istinaden, ilgili arsanın alımı ile alakalı 2013 yılında ödenen 8.266.543 TL tutarındaki muvafakat bedeli maddi olmayan duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Binalar kaleminin içerisinde ise tamamlanan Bulvar 216 tutarı bulunmaktadır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	251.200.000	194.001.038
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	116.946.000	89.712.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı	3	94.138.249	84.220.503
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	105.000.000	79.102.999
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	29.682.000	24.799.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	56.450.000	35.940.000
Ataşehir Bina (*)	Gelir İndirgeme	3	223.893.467	171.804.493
			877.309.716	679.580.033

(*) Ataşehir Bulvarı 216 AVM'de bulunan B09 (1/2) Hisse payına isabet eden bağımsız bölümler ilgili olarak, Özak GYO ile Akyön Tesis Yönetimi AŞ arasında 28 Aralık 2015 tarihinde Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 7.792.087 TL olarak taşınan bağımsız bölüm, 7.000.000 TL+KDV tutarına Akyön Tesis Yönetim AŞ'ye, tapu devrinin 4 senenin sonunda ödemeler tamamlanınca yapılması suretiyle satılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: İlgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Grup, 36.167.005 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2014: 21.716.977 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 7.021.321 TL'dir (31 Aralık 2014: 2.132.311 TL).

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

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina

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

31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık bina ve işyeri emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 3.868-4.429 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 3.250 TL/m2 olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 251.200.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 16,50 TL/m2/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 255.061.125 TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplandıktan sonra toplam değerlerinin 228.292.890 TL olduğu bilgisi verilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. 31 Aralık 2015 değerleme raporunda, emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 5.230-16.129 TL/m2 aralığında; binaların ise 3.515-4.020 TL/m2 aralığında birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 23-91 TL/m2/ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m2) 4.380 TL olarak alınmış, birim kira değeri (TL/m2/ay) 23 TL olarak kabul edilmiştir.

Rapor kapsamında emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleriyle değer takdiri yapılmıştır;

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;
-Bağımsız bölümler toplam değeri: 104.034.233 TL
-**Bina bazında toplam değer: 116.946.000TL (kullanılan değer)**

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;
-Bağımsız bölümler toplam değeri: 101.907.905TL
-Bina bazında toplam değer: 113.372.308 TL değer takdir edilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yönteminde; binanın toplam yıllık kira geliri bina bazında 26.700 m2 için 7.369.200 TL(21 TL/m2/ay), bağımsız bölüm bazında 12.030 m2 olmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6,5 alınmıştır.

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

Bayrampaşa Arsa ve Bina

Taşınmazlar, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi , Esenler Mahallesi'nde yer alan Hayattepe projesi ve Metro Gross Market'tir. Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleri kullanılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporuna göre , Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı uygulanmış;

-Emsal karşılaştırma yöntemine göre 85.482.621 TL
-Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.902.254 TL
-**Yeniden inşa etme yaklaşımına göre 94.138.249 TL (kullanılan değer)** olarak değerlendirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Gayrimenkulün nihai gerçeğe uygun değeri olarak yeniden inşa etme yöntemi sonucu tespit edilen değer kullanılmıştır.

31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporunda, gayrimenkulün nihai değer tespiti yeniden inşa etme yöntemiyle yapılmıştır. Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini gösterir cetvele göre; lüks inşaat birim maliyet 1.292 TL/m2, lüks ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.381 TL/m2'dir. Değerleme çalışması yapılırken, değerleme konusu taşınmazların niteliği dikkate alınarak 1.300 TL/m2 inşaat birim maliyet öngörülmüştür.

Balmumcu arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 3 adet arsa, 2 adet apartman vasıflı gayrimenkuldür. 31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

-**Emsal karşılaştırma yöntemine göre 105.000.000 TL (kullanılan değer)**
-Gelir İndirgeme yaklaşımına göre 102.762.116 TL olarak değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün nihai gerçeğe uygun değeri olarak bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi sonucu bulunan değer kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 18.500 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 10.632-32.210 TL aralığındadır.

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

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

Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. 31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- **Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 29.682.000 TL (kullanılan değer)**
- Gelir İndirgeme yaklaşımına göre: 33.241.766 TL değer takdiri yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai gerçeğe uygun değeri olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu tespit edilen değer kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 4.350 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 2.429-5.000 TL aralığındadır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Eyüp Arsa

Taşınmaz İstanbul Göktürk'te yer alan, 17.403,25m2 yüzölçümlü, tarla vasıflı taşınmazdır. Gayrimenkul, 28.01.2015 t.t.'li 1/1000 ölçekli Eyüp ilçesi Göktürk Yerleşmesinin bir kısmına ait Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen konut alanı (E:1,10, Hmax:5 kat), kısmen cami alanında, kısmen yol alanında, kısmen dere koruma bandı ve park alanında kalmaktadır. İmar Planı'nın askı süresinin dolduğu, askı süresinde yapılan itirazların değerlendirileceği planların Belediye Meclisi'nde karar aşamasında olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Bölgede 18. Madde uygulamasının yapılacağı ve ortalama %30-40 arasında DOP kesintisi yapılacağı belirtilmiştir. 31 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, raporda yaklaşık %35 DOP kesintisi yapılacağı öngörülmüş olup, kesintiler sonrası net parsel alanının 11.312,11 m2 olacağı öngörülmüştür. Bu durum dolayısı ile gayrimenkul "arazi" olarak portföyde yer alabilecektir.

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

-Emsal karşılaştırma yöntemine göre 56.450.000 TL, (kullanılan değer)

-Gelir indirgeme yaklaşımına göre 57.000.000 TL değer takdiri yapılmıştır.

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

Bölgede 2B alanından çıkarılarak hak sahiplerine satışı gerçekleşmiş ve 1/1000 ölçekli planları askıdan indirilmiş arazilerinin satış değerlerinin hisseli olup olmaması, imar planı kapsamındaki fonksiyonları, konumu, büyüklüğü, merkeze ve projelere uzaklığı gibi faktörlere bağlı olarak ortalama brüt birim m2 bedellerinin 2.750 TL ile 3.500 TL arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tek hak sahibinin bulunması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Göktürk merkezde yer alması nedeni ile ortalama birim m2 değerinin 3.244 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır." Yine raporda "Bölgede planların yeni açıklanmış olması nedeni ile emlak piyasası henüz tam oluşmamış olup istenen rakamlar ile gerçekleşen rakamlar arasında farklılık bulunmaktadır." olduğu belirtilmiştir.

Değerleme raporunda belirtilen bilgilere göre; değer farkını oluşturan etkenlerin 31 Aralık 2015 hazırlanma döneminde taşınmazların bulunduğu bölgede 2B uygulamasından çıkarılan parsellerin yeni işlem görüyor olması, gerçekleşmiş satış bulunmaması, hak sahiplerinin parselleri henüz üzerlerine almamış olması, 1/1000 ölçekli planların bulunmaması ve bölgedeki 3. Köprü bağlantı yollarının açılmış olması durumları etkili olmuştur.

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2015 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere göre göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 223.893.467 TL, emsal karşılaştırma yöntemine göre ise 172.619.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,25 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
--	--------------------------------	---------	---------------------------	----------	-------------	----------------------------	--------

Maliyet değeri

1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	340.201.303	7.849.079	687.456	31.502.195	3.106.378	383.551.375
---	----------------	--------------------	------------------	----------------	-------------------	------------------	--------------------

Alımlar	-	-	314.661	136.312	3.251.790	1.186.066	4.888.829
Maddi duran varlık değer artışı	-	84.745.642	-	-	-	-	84.745.642
Çıkışlar	-	-	(129.734)	(110.880)	(2.782.378)	-	(3.022.992)
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.034.006	712.888	31.971.607	4.292.444	470.162.854

Birikmiş amortismanlar

1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
---	-----------------	---------------------	--------------------	------------------	---------------------	----------	---------------------

Dönem gideri	(10.695)	(8.231.337)	(714.758)	(123.043)	(2.668.939)	-	(11.748.772)
Çıkışlar	-	-	129.734	62.836	2.292.148	-	2.484.718

31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(27.291)	(39.146.945)	(5.709.873)	(676.526)	(20.584.167)	-	(66.144.802)
---	-----------------	---------------------	--------------------	------------------	---------------------	----------	---------------------

31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	177.673	385.800.000	2.324.133	36.362	11.387.440	4.292.444	404.018.052
--	----------------	--------------------	------------------	---------------	-------------------	------------------	--------------------

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	321.412.339	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	357.143.896
Alımlar	-	2.536.108	87.263	271.000	4.969.969	2.878.065	10.742.405
Yeniden değerlendirme değer artışı	-	16.252.856	-	-	-	-	16.252.856
Çıkışlar	-	-	-	(587.782)	-	-	(587.782)
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	340.201.303	7.849.079	687.456	31.502.195	3.106.378	383.551.375
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(5.901)	(23.701.696)	(4.556.997)	(633.687)	(17.725.223)	-	(46.623.504)
Dönem gideri	(10.695)	(7.213.912)	(567.852)	(176.474)	(2.482.153)	-	(10.451.086)
Çıkışlar	-	-	-	193.842	-	-	193.842
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	188.368	309.285.695	2.724.230	71.137	11.294.819	3.106.378	326.670.627

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

31 Aralık 2015 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

31 Aralık 2015 itibarıyla bina olarak muhasebeleştirilmiş olan Serik Ela Otel'in gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma, yeniden inşa etme ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

-Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre: 378.000.000 TL (kullanılan değer)

-Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımına göre: 365.000.000 TL

-Gelir indirgeme yaklaşımına göre: 330.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Otelin nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim değeri (EUR/Oda) 207.800 olarak alınmış. Bulunan emsal aralıkları 170.000 – 246.154 EUR/Oda'dır.

Serik Ela Otel-Lojman

Taşınmaz, Antalya İli, Serik ilçesi, Cumalı Mahallesi'nde bulunan 148 ada 5 parsel üzerindeki , Ela Quality Resort Hotel tarafından kullanılan personel lojmanıdır. Bu yapı mevcutta bodrum, zemin, bir normal ve çatı katından ibaret olup toplam yaklaşık 5.125 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında yeniden inşa etme ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırmada kullanılan emsallere ilişkin metrekaşe başına birim fiyatlar 2.553 TL ile 2.600 TL arasında değişmektedir. Yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre ise arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 471 TL/m2 olabileceği kabul edilmiştir.

Değerleme raporuna göre maddi duran varlığın değeri,

-Piyasa değeri yaklaşımına göre: 4.033.000 TL

-Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımına göre: 7.800.000 TL (kullanılan değer) olarak hesaplanmıştır.

Varlığın nihai değeri hesaplanırken, Yeniden inşa etme (ikame) maliyetine göre belirlenen değer kabul edilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

		Ekonomik Ömrü
Tesis, makine ve cihazlar		5-40 yıl
Taşıtlar		4-5 yıl
Demirbaşlar		5-50 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri		15-22 yıl
Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.		
Grup'un sahip olduğu binanın tarihi maliyet esasına göre değerlendirilmiş olması durumundaki net defter değerine aşağıda yer verilmiştir:		
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Maliyet	73.228.702	73.228.702
Birikmiş amortisman	(15.876.558)	(11.939.388)
Net defter değeri	57.352.144	61.289.314

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Alımlar	440.825	73.551	514.376
Çıkışlar	(411.156)	(129.357)	(540.513)
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	598.655	164.941	763.596
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
Dönem gideri	(135.270)	(23.676)	(158.946)
Çıkışlar	29.718	129.357	159.075
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(240.909)	(66.477)	(307.386)
31 Aralık 2015 itibariyle net defter değeri	357.746	98.464	456.210

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

13. Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	9.966.457	175.521	10.141.978
Alımlar	39.484	45.226	84.710
Transfer(*)	(9.436.955)	-	(9.436.955)
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(122.185)	(157.502)	(279.687)
Dönem gideri	(13.172)	(14.656)	(27.828)
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
31 Aralık 2014 itibariyle net defter değeri	433.629	48.589	482.218

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	244.364.785	248.762.627
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	244.364.785	248.762.627

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

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

	31 Aralık 2015			31 Aralık 2014		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	6.875.000	20.610.002	228.476.785	32.851.267	7.200.000	248.762.627
Bono	-	5.000.000	15.888.000	-	-	-
	6.875.000	25.610.002	244.364.785	32.851.267	7.200.000	248.762.627

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 3.156.499 TL'dir ve 1.268.627 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2014: 1.529.123 TL'dir ve 641.739 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi	641.739	600.825
Dönem gideri (Not 19)	626.888	40.914
Kapanış bakiyesi	1.268.627	641.739

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Grup'un Özak Tekstil'in amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

15. Özkaynaklar

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

	%	31 Aralık 2015	%	31 Aralık 2014
Ahmet Akbalık	47,7	119.239.142	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	157.000.000

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar (devamı)

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

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

	%	31 Aralık 2015	%	31 Aralık 2014
Özak Tekstil (*)	4,9	12.237.575	6,77	10.625.198
Ahmet Akbalık	5,1	12.743.197	5,66	8.879.473
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	4,90	7.694.665
ÖZAK GYO –Geri Alınan Paylar	0,13	331.079	-	-
Diğer	10,48	26.209.394	7,67	12.050.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2015 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2014: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2014: hisse başına 1 TL).

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

Paylara ilişkin primler:

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı:

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

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

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

Geri alınmış paylar

Şirket, Yönetim Kurulu'nun 26 Ağustos 2015 tarihli toplantısında, dünyada yaşanan global ekonomik krizler ve Türk sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, Türk Ticaret Kanunu 379. ve 381. maddeleri, Sermaye Piyasası Kanunu 22. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Şirket tarafından kendi hisselerinin borsadan geri alınımının yapılmasına ve bu amaçla 5.000.000.-TL kaynak ayrılmasına karar verilmiştir.

Tebliğ'in 5(6) maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15 Eylül 2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirket talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilir. 31 Aralık 2015 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir. Geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,13'tür.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	336.316.735	251.571.093
-vergisi(*)	-	(50.314.219)
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(560.404)	(394.253)
-vergisi	112.081	78.851
	335.868.412	200.941.472

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

16. Çalışanlara sağlanan faydalar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personele ödenecek ücretler	800.915	947.446
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	293.736	349.540
	1.094.651	1.296.986

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kıdem tazminatı karşılığı	338.159	183.372
Kullanılmayan izin karşılığı	549.892	480.082
	888.051	663.454

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.828,37 TL (2014: 3.438,22 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

16. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,50 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2014: %3,81). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.092,53 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2015	2014
1 Ocak itibarıyla karşılık	183.372	79.538
Hizmet maliyeti	81.689	157.503
Faiz maliyeti	6.984	2.847
Ödenen kıdem tazminatları (-)	(100.037)	(471.520)
Aktüeryal kayıp	166.151	415.004
31 Aralık itibarıyla karşılık	338.159	183.372

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
1 Ocak itibarıyla karşılık	480.082	544.491
Dönem gideri / (sene içerisinde kullanılan), net	69.810	(64.409)
31 Aralık itibarıyla karşılık	549.892	480.082

17. Pay başına kazanç

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	191.735.942	220.260.368
Pay başına kazanç	0,767	0,881

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

18. Hasılat

a) Satışlar

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Otelcilik geliri	76.651.476	80.222.607
Konut ve ofis satışları	69.454.051	277.780.300
Kira geliri	36.167.005	25.307.238
Diğer gelirler	2.685.271	444.439
Satış iadeleri (-)	(292.364)	(261.713)
Satış iskontoları (-)	(751.908)	(521.411)
Diğer indirimler	-	(22.254)
Hasılat	183.913.531	382.949.206

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Satılan stok maliyeti	59.413.049	188.349.741
Personel giderleri	20.737.394	19.242.276
Yiyecek içecek giderleri	12.395.691	13.071.216
Amortisman ve itfa payları giderleri	11.429.696	9.921.701
Bakım onarım giderleri	3.727.841	3.444.969
Yakıt giderleri	2.149.958	1.146.426
Vergi ve harç giderleri	1.498.934	3.828.043
İşletme malzemesi giderleri	1.419.168	1.631.564
Animasyon giderleri	1.227.550	1.275.506
Elektrik giderleri	1.187.484	2.362.929
Su giderleri	827.151	714.247
Ciro payları giderleri	808.242	1.570.456
Temizlik giderleri	613.325	1.119.905
Sigorta giderleri	560.907	277.936
İrtifak hakkı bedeli	297.972	671.129
Temsil ağırlama giderleri	291.537	324.003
Kıyı kenar kira giderleri	234.825	280.141
Diğer	3.924.103	4.454.195
Satışların maliyeti	122.744.827	253.686.383

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

19. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(8.769.414)	(16.168.378)
Genel yönetim giderleri (-)	(10.314.323)	(9.701.101)
	(19.083.737)	(25.869.479)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Reklam giderleri	3.612.126	11.610.647
Personel giderleri	1.836.206	1.574.931
Danışmanlık giderleri	892.885	181.668
Seyahat giderleri	712.389	677.923
Vergi ve harçlar	193.109	550.875
Ofis giderleri	29.707	448.996
Amortisman giderleri	19.255	14.413
Diğer	1.473.737	1.108.925
	8.769.414	16.168.378

Genel yönetim giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Personel giderleri	2.873.962	2.033.825
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	2.713.877	3.347.431
Şüpheli alacak karşılık gideri (Not 6)	1.321.913	2.146.481
Vergi ve harçlar	811.130	180.349
Dava karşılık giderleri (Not 14)	626.888	40.914
Amortisman giderleri	458.767	542.800
Hukuk ve müşavirlik giderleri	435.436	455.027
Ulaşım giderleri	204.467	208.985
Temsil ve ağırlama giderleri	117.593	176.431
Ofis giderleri	98.054	273.658
Diğer	652.236	295.200
	10.314.323	9.701.101

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

20. Niteliklerine göre giderler

Amortisman ve itfa payları	1 Ocak– 31 Aralık 2015	1 Ocak– 31 Aralık 2014
Satışların maliyeti	11.429.696	9.921.701
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	19.255	14.413
Genel yönetim giderleri	458.767	542.800
	11.907.718	10.478.914

	1 Ocak– 31 Aralık 2015	1 Ocak– 31 Aralık 2014
Personel giderleri		
Maaş ve ücretler	18.748.510	18.042.091
SSK işveren hissesi	4.280.313	3.926.247
Diğer sosyal yardım ve giderler	2.418.739	882.694
	25.447.562	22.851.032

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir / giderler

	1 Ocak– 31 Aralık 2015	1 Ocak– 31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	196.956.608	122.264.125
Faiz gelirleri	11.033.073	12.738.170
Kambiyo karları(*)	8.367.220	14.797.363
Reeskont faiz gelirleri	828.419	2.468.819
Konusu kalmayan karşılıklar	436.140	34.740
Sigorta hasar gelirleri	76.309	236.828
Diğer	754.681	587.619
	218.452.450	153.127.664

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir / giderler (devamı)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Kambiyo zararları(*)	8.083.697	13.928.755
Reeskont faiz giderleri	4.235.786	1.300.587
Bağış giderleri	–	3.155.583
Diğer	1.229.931	155.928
	13.549.414	18.540.853

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Sabit kıymet satış geliri	151.040	54.455
Diğer	19.255	48.906
	170.295	103.361

23. Finansman gelirleri/giderleri

Finansman gelirleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Kur farkı gelirleri	19.692.872	18.125.829
Faiz gelirleri	3.119.350	1.090.678
	22.812.222	19.216.507

Finansman giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Banka kredileri faiz giderleri	43.831.220	41.008.999
Eksi: proje maliyetine dahil edilen faiz gideri	(10.845.240)	(20.124.004)
Kredi kur farkı gideri	47.013.674	22.757.812
Eksi: proje maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	(1.151.441)	(8.464.759)
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	681	26.293
	78.848.894	35.204.341

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Cari kurumlar vergisi karşılığı(*)	64.897	–
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(230.226)	(1.423.646)
	(165.329)	(1.423.646)

(*) Şirket'in Aktay Turizm ile birleşmesi nedeniyle oluşan vergi rakamıdır.

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Dönem vergi gideri	(64.897)	–
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	320.364	(1.841.440)
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	255.467	(1.841.440)

Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;

-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	33.230	78.851
- Maddi duran varlıklar üzerindeki değer artışının ertelenmiş vergisinin ters çevrilmesi	50.314.219	(3.250.571)
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	50.602.916	(5.013.160)

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

Kurumlar Vergisi

Şirket bağlı ortaklıkları, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2015 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2014: %20).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2015 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20'dir (2014: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2014 :%20).

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(340.379)	-
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	-	50.314.219
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	212.686	1.270.667
Yatırım indirimi	-	(640.389)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(99.933)	(86.651)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(59.488)	(18.548)
Dava karşılıkları	(137.027)	(471.331)
Diğer	9.152	(115.143)
	(414.989)	50.252.824
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(414.989)	(564.433)
Ertelenmiş vergi yükümlülükler	-	50.817.257
	(414.989)	50.252.824

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	2015	2014
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	50.252.824	45.035.238
Özkaynak altında muhabeleştirilen	(50.347.449)	3.171.720
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(320.364)	1.841.440
Konsolidasyon kapsamındaki değişiklikler	-	204.426
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(414.989)	50.252.824

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Vergi karşılığı mutabakatı		
Vergi öncesi kar	191.121.626	222.095.682
Gelir vergisi oranı %20 (2014: %20)	38.224.325	44.419.136
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler (*)	(41.511.943)	(54.989.871)
- kanunen kabul edilmeyen giderler	1.545.287	266.617
- vergi etkisi olmayan düzeltme kayıtları	1.989.903	12.145.558
- Şirket birleşmesinden kaynaklanan değişiklikler	(503.039)	-

Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	(255.467)	1.841.440
--	------------------	-----------

(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kurumlar vergisine tabi olmayan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde bulunduğundan vergi etkisi bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

25. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2015				
	Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli	Kısa Vadeli		Uzun vadeli
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				

Ortaklar

Ortaklara Borçlar(1)	-	7.953.053	9.297.311	-
----------------------	---	-----------	-----------	---

Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler

Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (2)	-	4.770	4.608.112	19.895.020
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.(3)	-	2.883.254	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.406.586	14.996	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	72.869	463.436	-	-
Diğer	14.358	-	-	-
	1.493.813	11.319.509	13.905.423	19.895.020

- (1) Ortaklara ticari borçların kısa vadede olan 7.953.053 TL'si Eyüp Göktürk arazi alımı ilgilidir ve faiz hesaplanmamaktadır. Ticari olmayan borçlarda yer alan borcun, 5.357.411 TL kısmı Aktay turizm hisse alımıyla, 1.831.889 TL kısmı ise yine Aktay Turizm hisse alımıyla ilgilidir. Ortaklara borçlar içerisinde yer alan ticari olmayan borcun 2.108.010 TL'si ise ortakların Grup'un bağlı ortaklıklarından Aktay Otel'e vermiş olduğu tutardır. Söz konusu borç Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç-alacak ilişkisine girilemeyeceğini açıklayan maddesine aykırılık teşkil etmekle birlikte, Grup yönetimi söz konusu borcun faizsiz verildiğini belirtmiş ve tutarın mali tablo geneline bakıldığında önemsiz olduğunu düşünmektedir.
- (2) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 24.503.133 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.
- (3) Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2014					
Alacaklar		Borçlar			
Kısa vadeli		Kısa Vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari olmayan

Ortaklar

Ortaklara borçlar (1)	-	4.054.765	7.246.211	3.706.400	6.638.540
-----------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------

Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler

Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (2)	837.094	1.083.703	22.476.504	-	25.978.217
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.(3)	44.445	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	107.814	843.598	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.050	481.456	-	-	-
Diğer	38.485	-	-	-	-
	1.030.888	16.734.316	35.961.204	3.706.400	32.616.757

- (1) Ortaklara borçların kısa ve uzun vadede yer alan 4.054.765 TL ve 3.706.400 TL, Göktürk arsası hisse alımıyla ilgilidir. Ticari olmayan borçların tamamı Aktay Turizm hisse alımına ilişkindir.
- (2) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 48.454.721 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %8,89'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 6.833.868 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.
- (3) Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

31 Aralık 2015					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar					
Ortaklara borçlar	-	556.800	-	-	83.624
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (2)	14.129	-	3.048.896	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.(3)	17.572.302	1.262.509	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.(4)	1.276.174	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	3.024.456	10.250	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	433.750	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-
Diğer	9.534	-	-	-	-
	22.330.345	1.829.559	3.048.896	-	83.624

(2) Arstate hisse alımına ilişkin olan borcun faiz giderlerinden oluşmaktadır.

(3) Hayattepe ve Hayattepe Suites projelerin inşaat taahhüt işlerinden hizmet alım bedellerinden oluşmaktadır.

(4) Personel yemekleri, servis vs hizmetleri için alınan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2014					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar					
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	15.167.655
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	34.253	134.308	4.181.472	4.095.329	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	52.310.178	521.441	-	145.074	6.708.771
Akyön tesis yönetimi A.Ş.	2.366.900	2.585	-	33.677	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.525.130	271.720	-	121.301	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	415.240	446	-	15.468	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	291	-	9.492	-
Diğer	704.889	822	-	39.569	-
	58.356.590	931.613	4.181.472	4.459.910	21.876.426

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	289.265	366.987
	289.265	366.987

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

b) Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski ve nakit akımı faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un 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 tanımları, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

b.1) Kredi riski yönetimi

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.

Alacaklar					
31 Aralık 2015	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (*)	1.493.813	7.931.186	-	1.568.770	45.886.696
-Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.493.813	5.788.060	-	1.568.770	45.886.696
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.143.126	-	-	-
-teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.924.081	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(3.924.081)	-	-	-

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

31 Aralık 2014	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.030.888	5.385.361		1.033.922	148.589.801
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	1.033.922	148.589.801
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.030.888	3.776.762	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.608.599	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.038.308	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.038.308)	-	-	-

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

Vadesi geçen fakat değer düşüklüğüne uğramayan alacakların yaşlandırması:

Alacaklar			
31 Aralık 2015	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	703.805	-	703.805
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	977.643	-	977.643
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	425.497	-	425.497
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	36.181	-	36.181
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.143.126	-	2.143.126
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

Vadesi geçen fakat değer düşüklüğüne upramayan alacaklar, Şirket'in kira alacaklarından oluşmaktadır. Şirket yönetimi söz konusu alacaklar ile ilgili tahsilat riski öngörmediği için karşılık ayırmamaktadır.

31 Aralık 2014	Alacaklar		
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	759.585	-	759.585
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	711.222	-	711.222
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	120.009	-	120.009
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	17.783	-	17.783
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.608.599		1.608.599
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

b.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 ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2015

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	402.463.869	462.126.750	32.584.863	154.229.965	275.311.922
Finansal kiralama yükümlülükleri	109.252	110.614	110.614	-	-
Ticari borçlar	34.865.663	35.571.957	3.996.145	23.249.484	8.326.328
Diğer borçlar	54.780.978	55.175.505	4.741.613	30.538.872	19.895.020
Toplam yükümlülükler	492.219.762	552.984.826	41.433.235	208.018.321	303.533.270

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

31 Aralık 2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	440.357.396	485.518.807	95.501.786	183.503.523	206.513.498
Finansal kiralama yükümlülükleri	304.689	310.015	310.015	-	-
Ticari borçlar	60.144.326	65.362.495	32.497.684	13.454.397	19.410.414
Diğer borçlar	102.236.728	104.056.676	263.167	54.289.027	49.504.482
Toplam yükümlülükler	603.043.139	655.247.993	128.572.652	251.246.947	275.428.394

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.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:

31 Aralık 2015					
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro	
1. Ticari alacak	3.747.415	8.228	954.114	295.144	
2. Parasal Finansal Varlıklar	50.608.238	-	13.547.962	3.529.765	
3. Diğer	-	-	-	-	
4. Dönen varlıklar	54.355.653	8.228	14.502.076	3.824.909	
5. Toplam varlıklar	54.355.653	8.228	14.502.076	3.824.909	
6. Ticari borçlar	20.380.675	-	7.001.938	6.873	
7. Finansal yükümlülükler	63.872.215	-	-	20.100.773	
8. Kısa vadeli yükümlülükler	84.252.890	-	7.001.938	20.107.646	
9. Finansal yükümlülükler	96.822.557	-	-	30.470.342	
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	7.359.448	-	1.714.319	747.386	
11. Uzun vadeli yükümlülükler	104.182.005	-	1.714.319	31.217.728	
12. Toplam yükümlülükler	188.434.895	-	8.716.257	51.325.374	
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(134.079.242)	8.228	5.785.819	(47.500.465)	

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Aralık 2015		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.682.285	(1.682.285)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	1.682.285	(1.682.285)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülüğü	(15.093.748)	15.093.748
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(15.093.748)	15.093.748
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	3.539	(3.539)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	3.539	(3.539)
Toplam (3+6+9)	(13.407.924)	13.407.924

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

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

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	402.573.121	440.662.085
	402.573.121	440.662.085

Grup'un 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2014 : Bulunmamaktadır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Grup'un, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli banka kredileri cari dönemde yeniden yapılandırıldığı için, raporlama tarihi itibarıyla kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin itfa edilmiş maliyet değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2015	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	45.938.559	-	45.938.559	4
Ticari alacaklar	7.931.186	-	7.931.186	6
İlişkili taraflardan alacaklar	1.493.813	-	1.493.813	17
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	402.573.121	402.573.121	5
Ticari borçlar	-	8.326.330	8.326.330	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	19.895.020	19.895.020	17

31 Aralık 2014	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
----------------	---	---	---------------	---------------------

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri	148.654.203	-	148.654.203	4
Ticari alacaklar	5.385.361	-	5.385.361	6
İlişkili taraflardan alacaklar	1.030.888	-	1.030.888	17

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar	-	440.662.085	440.662.085	5
Ticari borçlar	-	10.742.802	10.742.802	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	3.706.400	3.706.400	
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	32.616.757	32.616.757	17

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

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11 ve Not 12).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

Gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
Kira bedeli artış oranı	%1	919.193	(1.238.465)
Doluluk oranı artışı	%5	10.187.721	(13.184.051)
İskonto oranı	%0,5	(7.717.179)	8.074.380

Kira bedeli (m2 başına) ve doluluk oranı ve iskonto oranları gibi önemli girdilerde gerçekleşebilecek artış(azalış), varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde önemli derecede yüksek/(düşük) sonuçlar oluşturmaktadır.

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2015	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	3.250	10%	25.120.000	(25.120.000)
Güneşli Bina	4.380	10%	11.694.600	(11.694.600)
Balmumcu Arsa	18.500	10%	9.413.825	(9.413.825)
Bağcılar Arsa	4.350	10%	2.968.200	(2.968.200)
Eyüp Arsa	2.873	10%	5.645.000	(5.645.000)

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2015	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Ela Resort	207.800	10%	37.419.726	(37.419.726)

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

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

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve girişi ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	38.906.279	137.015.389
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı			
B. Haklar	Md. 24/(a)	1.477.931.177	1.087.682.820
C. İştirakler	Md. 24/(b)	162.864.618	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	1.574.298
Diğer varlıklar		28.901.083	206.733.670
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.708.603.157	1.531.188.027

E. Finansal borçlar	Md. 31	351.321.991	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	109.252	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	23.978.771	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.218.794.550	895.636.276
Diğer kaynaklar		114.398.593	155.939.440
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.708.603.157	1.531.188.027

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı			
A2. ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	38.906.279	137.015.389
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	42.921.877	32.691.999
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.975.198	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	244.311.506	288.007.640
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası [TL] olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotet bedelleri	Md. 22/(e)	% 14	% 19	% 10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 86	% 82	% 51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 12	% 15	% 49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0	% 0	% 49
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 3	% 2	% 20
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 5	% 2	% 10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 31	% 54	% 500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 2	% 9	% 10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0	% 0	% 10

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide olmayan finansal tablolar

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş (Not 2.10)	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.10)
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Varlıklar				
Dönen varlıklar		98.178.905	244.934.177	388.229.871
Nakit ve nakit benzerleri	3	38.906.279	143.295.876	122.102.048
Ticari alacaklar		6.650.710	3.291.397	100.342.267
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	1.406.586	2.157.520	93.005.336
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	5.244.124	1.133.877	7.336.931
Diğer alacaklar		-	322.711	104.062
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	-	322.711	104.062
Stoklar	7	41.614.987	68.024.184	141.573.613
Peşin ödenmiş giderler	8	4.586.985	7.217.446	5.492.984
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		146.755	527.601	237.666
Diğer dönen varlıklar	9	6.273.189	22.254.962	18.377.231
Duran varlıklar		1.610.424.252	1.283.142.843	888.549.628
Finansal yatırımlar	10	162.864.618	98.181.850	99.171.868
Ticari alacaklar		-	-	28.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	-	28.580
Diğer alacaklar		-	276.983	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	276.983	-
Devam eden proje stokları	7	40.705.811	32.156.620	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.159.746.857	913.857.837	684.073.856
Maddi duran varlıklar	12	11.348.857	13.520.900	11.634.426
Maddi olmayan duran varlıklar	13	233.474	445.996	8.714.905
Peşin ödenmiş giderler	8	235.524.635	224.702.657	84.925.993
Toplam varlıklar		1.708.603.157	1.528.077.020	1.276.779.499

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş (Not 2.10)	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.10)
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler		225.303.661	395.293.975	322.071.544
Kısa vadeli borçlanmalar	4	14.925.441	55.195.129	33.234.577
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	98.765.765	190.490.376	116.072.147
Ticari borçlar		23.051.711	42.568.731	5.102.134
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	11.491.329	16.253.736	193.732
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	11.560.382	26.314.995	4.908.402
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		317.173	256.854	111.405
Diğer borçlar		32.709.789	53.511.821	2.501.297
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	11.797.413	35.961.204	1.517.209
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	20.912.376	17.550.617	984.088
Ertelenmiş gelirler	8	54.946.587	52.825.418	164.607.425
Kısa vadeli karşılıklar	14	587.195	445.646	442.559
Uzun vadeli yükümlülükler		264.504.927	291.075.017	268.938.825
Uzun vadeli borçlanmalar	4	237.740.037	172.182.713	153.086.548
Ticari borçlar		8.772.926	14.449.185	6.688.991
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	-	3.706.400	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	8.772.926	10.742.785	6.688.991
Diğer borçlar		12.181.358	41.629.147	43.522.662
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	12.181.358	25.782.889	43.522.662
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	-	15.846.258	-
Ertelenmiş gelirler	8	5.719.680	11.830.252	20.345.208
Uzun vadeli karşılıklar		90.926	166.463	52.571
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		90.926	166.463	52.571
Ertelenen vergi yükümlülüğü		-	50.817.257	45.242.845
Özkaynaklar		1.218.794.569	841.708.028	685.769.130
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(600.625)	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		335.807.035	222.078.671	222.078.671
- Finansal varlık değer artış fonu	15,10	90.441.556	25.786.288	25.786.288
- Maddi Duran varlık değer artış fonu	15	245.365.479	196.292.383	196.292.383
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	15	14.123.269	5.707.365	2.848.775
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşme etkisi	15	(119.842.284)	(119.842.284)	(35.428.107)
Geçmiş yıllar karları		328.635.403	188.939.521	192.556.822
Net dönem karı		263.958.802	241.111.786	-
Toplam kaynaklar		1.708.603.157	1.528.077.020	1.276.779.499

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	130.149.036	322.424.601
Satışların maliyeti	17	(65.861.613)	(196.124.607)
Brüt kar		64.287.423	126.299.994
Genel yönetim giderleri (-)	18	(7.417.471)	(5.855.709)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(3.818.454)	(8.108.716)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	267.947.701	150.173.761
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(5.086.894)	(7.295.590)
Faaliyet karı		315.912.305	255.213.740
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	1.073.565	5.888.703
Finansal giderler, net (-)	21	(54.706.332)	(14.416.245)
Vergi öncesi kar		262.279.538	246.686.198
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		1.679.264	(5.574.412)
- Dönem vergi gideri(*)	23	(64.897)	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23	1.744.161	(5.574.412)
Net dönem karı		263.958.802	241.111.786
Pay başına kazanç	22	1,06	0,96
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Finansal varlık makul değer artışı		64.655.268	-
- Yeniden değerlendirme ile alakalı ertelenmiş vergi etkisinin terse çevrilmesi		49.073.096	-
Toplam kapsamlı gelir		377.687.166	241.111.786

(*) Şirket, 23 Mart 2015 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) ile birleşmiştir. Vergi gideri birleşmeye kadar olan Aktay Turizm kurumlar vergisi giderinden kaynaklanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılmış kurtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam özkaynaklar
Önceden raporlanan	157.000.000	146.712.969	-	105.723.767	574.161.177
Yeniden değerlendirme etkisi (Not 2.10)	-	(35.428.107)	-	(79.937.479)	111.607.953
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye (Yeniden değerlendirilmiş, Not 2.10)	157.000.000	146.712.969	-	25.786.288	685.769.130
Transferler	-	-	-	2.858.590	-
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	-	-	(84.414.177)
Temettü ödemesi	-	-	-	(758.711)	(758.711)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	241.111.786	241.111.786
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye (Yeniden değerlendirilmiş, Not 2.10)	157.000.000	146.712.969	-	25.786.288	841.708.028
Önceden raporlanan	157.000.000	146.712.969	-	165.540.833	875.373.221
Yeniden değerlendirme etkisi (Not 2.10)	-	-	-	(139.754.545)	(33.665.193)
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye (Yeniden değerlendirilmiş)	157.000.000	146.712.969	-	25.786.288	841.708.028
Transferler	-	-	-	8.415.904	-
Geri alınmış paylar(*)	-	(600.625)	-	-	(600.625)
Sermaye artırımları (Not 15)	93.000.000	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	263.958.802	377.687.166
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	90.441.556	1.218.794.569

(*) Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Eylül 2015 tarihli onayı ile %0,13 hissesini 1.769 - 1,92 TL fiyat aralığından 600.625 TL'ye satın almıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan nakit akış tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.10)
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem karı		262.279.538	246.686.198
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	2.316.638	2.088.330
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.297.364)	(14.539)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		29.785.936	7.656.371
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		7.257.135	1.931.226
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(106.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı	11	(252.309.945)	(129.726.482)
Pay bazlı ödemeler ile ilgili düzeltmeler		-	(5.785.342)
Sabit kıymet satışı ile ilgili düzeltmeler		(967.564)	(103.361)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		46.958.374	122.732.401
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		18.089.281	50.829.764
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.203.498)	95.765.263
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		19.746.115	(133.725.350)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(29.429.065)	45.226.791
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(53.920.556)	(123.975.486)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar		(1.002.350)	(100.057.499)
Yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışlarından nakit girişi		7.300.000	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		5.538.301	(43.204.116)
Alınan faiz		3.005.804	991.803
Cari yıl gelir vergisi ödemeleri		(64.897)	-
Kıdem ödemeleri		(50.786)	(113.889)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(31.268.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	12-13	(1.812.228)	(5.536.789)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	2.847.718	497.300
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışı		-	-
İştirak satışından kaynaklanan nakit girişi		-	990.018
Geri alınmış paylar		(600.625)	-
İştirak alımından kaynaklı nakit çıkışları		(27.500)	-
Alınan temettüler		-	5.785.342
Bloke mevduat değişimi		388.207	-
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		795.572	(29.533.004)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		301.852.196	246.566.478
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(366.674.876)	(123.432.461)
Ödenen faiz		(48.402.704)	(29.710.479)
Ödenen temettüler		-	(758.711)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		(113.225.384)	92.664.827
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (A+B+C)		(104.001.390)	20.805.621
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	142.907.669	122.102.048
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	38.906.279	142.907.669

İleriye Yönelik Bildirimler

Bu faaliyet raporunda yer alan bazı cümleler "ileriye yönelik bildirimler" olarak değerlendirilebilir. İleriye yönelik bildirimlerimiz, genel olarak "bekliyor", "tahmin ediyor", "inanıyor", "potansiyel", "planlıyor", "hedefliyor", "olabilir", "olacak" gibi ifadeler veya gelecekteki olayların belirsizliğini ifade eden kelimeler içerebilir. İleriye yönelik bildirimler, bizim mevcut beklentilerimiz, tahminlerimiz ve varsayımlarımızı temel almakta olup bazı risk ve belirsizliklere maruzdur. Özak GYO, ileriye yönelik bildirimlerine yansıtılan beklentilerin şu anda makul olduğuna inanmakla birlikte, gerçekleşen sonuçlar tahmin edilen veya varsayılandan ciddi biçimde farklılık arz edebilir. Bundan dolayı Özak GYO'nun, ileriye yönelik bildirimlerini güncelleme ya da revize etme görevi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

2B ARAZİSİ: Orman vasfını kaybetmiş, kadaströ tarafından orman alanları dışına çıkartılmış ve hazine adına tescil edilmiş arazilerdir.

A

ADA: Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla, kadaströ çalışma alanı sınırlarıyla ya da Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrili imar planlarında, çoğu parsellerin meydana getirdiği yapı topluluğuna kadaströ adası adı verilir.

AFET BÖLGESİ: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yangın, deprem, sel, toprak kayması, çığ gibi yıkıcı olayların gerçekleşme tehlikesinin yüksek olduğu tespit edilen yerlere afet bölgesi denir.

AHZ-U KABZA: "Bedeli tahsil etmek" demektir. Satış bedelini tahsil edebilmek yetkisi anlamında, daha çok vekaletnamelerde kullanılır.

AİLE KONUTU: Bir ailenin sürekli kalma amacıyla oturduğu konuta "Aile Konutu", aile konutunun bulunduğu yere ise "yerleşim yeri" adı verilir. Ailelerin birden fazla konutu olabilir ancak bir ailenin aynı anda sadece bir "yerleşim yeri" olabilir. Bu konutlardan sadece biri "aile konutudur". Aile konutu olan gayrimenkulün sahibi olan eş vefat ederse sağ olan eş konut üzerinde kendisine intifa hakkı, sükna hakkı veya mülkiyet hakkı verilmesini talep edebilir.

AİLE YURDU: Bir kimsenin bir evi veya tarıma veya sanayiye elverişli taşınmazları eklentileri ile beraber ailesine tahsis ederek ailesini koruyucu bir tesis (yurt) oluşturmaktır. Aile yurdu kurulduğu tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılır (MK.386).

AKILLI BİNA: Gelişmiş teknolojiiden yararlanarak çeşitli uyarı, kontrol, algılama, denetim gibi sistemlerin yerleştirildiği ve bu sistemlerin otomasyonla kontrolünün sağlandığı binadır.

AKTİF YEŞİL ALAN: Park, çocuk bahçesi ve oyun yerleri yapmak üzere, özel olarak ayrılan alanlardır.

ALÇAK İMAR DÜZENİ: İki kattan fazla yapılaşmanın yasak olduğu uygulamadır.

ALTYAPI: Yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi tesislerin yanı sıra bir binanın zemini altında yer alan temel, döşemeler, kazıklar, kolonlar, payandalar ve girişler gibi temel desteklerinin toplamıdır.

ANAHTAR TESLİM: Yüklenici firma tarafından, bir binanın tamamen bitirilmesi için gerekli malzeme ve işçiliğinin karşılanarak, iskan müsaadesinin alınması ve oturulabilir bir şekilde mal sahibine teslim edilmesini taahhüt eden sözleşme şeklidir.

ARAZİ: Belediyelerin imar alanları dışında yer alan, sınırları yeterli vasıtalarla belirlenmiş, yatay ve dikey sınırları bulunan zemin parçasıdır.

ARAZİ GELİŞTİRME: Ticari amaçlarla, imar planı olmayan bir arazinin planlanarak ilgili mercilere onaylatmanın ardından; altyapısı ve çevre düzeninin hazırlanması ve yapılarının inşa edilmesi işlemidir.

ARAZİ KADASTROSU: Kırsal alanda uygulanan kadaströ, tapulama.

AR-GE (Araştırma-Geliştirme): Sistematik şekilde yürütülen araştırma, uygulama ve geliştirme faaliyetleriyle, insan ve toplumun bilgisinden oluşan birikimin artırılması amacını taşıyan yaratıcı çalışmalardır.

ARSA: İmar iznine sahip olan parseldir, "imar parseli" adı da verilir. Belediyelerin imar alanları kapsamında yer alan, kullanım şekli ve yapılaşma düzeni belirlenerek tamamlanmış arazi parçalarıdır.

ARSA PAYI: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda her bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş zemindeki (arsadaki) ortak mülkiyet payına arsa payı denir.

ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ: Kamu ve özel kuruluşların çevresinde Bakanlar Kurulu'na tesis edilir.

ASKERİ YASAK BÖLGE: Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin çevresinde Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırlar içerisinde kalan bölgedir.

ASMA KAT: Bir binada, genellikle en az 5,5 metre iç yüksekliğe sahip zemin katıyla birinci kat arasında, çoğu basık tavanlı, altında mekanın devam ettiği yarım kattır. Asma katların iç yüksekliğinin 2,40 metreden az olmaması, yola bakan cephelerde ise 3 metreden fazla yaklaşılması gerekmektedir.

ATIK YÖNETİMİ: Hafriyat Toprağı İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine göre; hafriyat toprağı ile inşaat veya yıkıntı atıklarının kaynağında ayrılarak toplanması, geçici olarak biriktirilmesi, taşınması, tekrar kullanılması, geri kazanılması ve depolanması işlemlerinin tümüne "atık yönetimi" denir.

AVAN PROJE: Gerçekleştirilecek bir yapı üzerine ilk fikirlerin plan, kesit ve görünüşlerle ifade edildiği, aynı anda birkaç farklı çözümü de sunabilen öneri projesidir.

AYNI HAKLAR: Kişilerin, taşınır veya taşınmazlar üzerinde, doğrudan doğruya hakimiyetini sağlayan haklardır. Mülkiyet hakkı, aynı haklara bir örnektir.

AYNI SERMAYE TAAHHÜDÜ: Kurulmakta olan veya önceden kurulmuş olan bir şirkete ortak olmak amacıyla, bir gayrimenkulün mülkiyetinin veya aynı bir hakkın, tapuya şerh düşerek devredilmesi işlemine denir.

AYRIK NİZAM: Komşu parsellerin sınırında çekme mesafelerine uyularak diğer parsel sınırlarının yapılarına bitişik olmayan yapı tarzıdır.

AZİL: Vekaletnamedeki vekilin yetkisinin sona erdirilmesi, azledilmesidir. Azil işlemi noterden veya Tapu Sicil Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile yapılabilir. Azil belgesi Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ulaşınca aziller siciline kaydedilir. Vekaletle yapılan işlemlerde aziller sicilinden mutlaka arama yapılarak, vekilin yetkisinin devam edip etmediğine bakılır.

B

BAĞIMSIZ BÖLÜM: Ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerden her biri.

BALON ÖDEME: Konut kredisi geri ödeme planında, tarihi ve miktarı önceden belirlenmiş olan toplu ödeme.

BANLİYÖ: Büyük bir kentin yakın çevresinde bulunan yerleşim birimi.

BEST-USE ÇALIŞMASI: Bir alanın/mekânın optimal kullanımı için yapılan çalışmadır.

BİNA ETEĞİ: Bir binadaki bodrum katının dış duvarlarının toprak üzerinde kalan bölümü.

BİNA VARAKASI: Tarihi önemi olan bir binanın yaşını ispat etmek için valilik tarafından verilen belge.

BİNA YÜKSEKLİĞİ: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir. İmar planı ve yönetmelikte ön görülen bina yükseklikleri maksimum yüksekliklerdir.

BİTİŞİK NİZAM: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamı. Bitişik nizam binaların ortak alanından arka bahçeye çıkış sağlar.

BLOK BAŞI BİNA: İkidenden fazla bloktan oluşan yapının yalnız bir yanının komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olmasıdır.

BOĞAZIÇI YASASI: İstanbul Boğazı'na özel olarak çıkarılan bu yasa, tarihi, kültürel değerleri, doğal güzellikleri korumak için kıyı bölgesindeki yapılaşma kurallarını belirler.

BÖLGE PLANI: Gelişme olanakları, sektörel hedefleri, sosyo-ekonomik faktörleri, ulaşım ağı, altyapı ve çevre dağılımını göz önünde bulundurarak kentteki oturma bölgeleri, ticaret bölgeleri, sanayi bölgeleri ve endüstriyel bölgelerin belirtildiği makro düzeydeki yerleşim planlarıdır.

BRÜT GELİR: Gayrimenkulün tüm işletme ve kullanımından sağlanan kira, ortaklık ve diğer gelirlerinin toplamıdır. Brüt gelir hesabında işletme giderleri dikkate alınmaz.

BRÜT İNŞAAT ALANI: Yapının inşa edilen bütün alanlarının toplamıdır. Bu alana avlular, aydınlıklar, hava bacaları, doğal zemine oturan teraslar, saçaklar dahil edilmez.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

BRÜT KİRA: İşyeri kira sözleşmelerinde, kiracının kira bedeli üzerinden %20 stopaj kesintisi yaparak, muhtasar beyanname vermek suretiyle bu kesintiyi ilgili vergi dairesine ödemekle yükümlüdür. Kiranın net olarak belirtildiği durumlarda ise, kiracı netten brüte giderek kira bedelini hesaplayacaktır. (Brüt kira = Net kira / 0,8)

BÜTÜNLEYİCİ PARÇA (MÜTEMMİM CÜZ): Bir binayı tamamlayan ve bina zarar görmeden ondan ayrılamayacak olan parçası. Örneğin, binanın çatısı.

C

CEBRİ İCRA: Yerine getirilmeyen veya ödenmeyen bir borcun icra müdürlüğü aracılığı ile tahsili.

CEBRİ SATIŞ: Üzerinde haciz veya ipotek kaydı bulunan borçluya ait taşınmaz malın borcu tahsil amacıyla icra müdürlüğü veya alacaklı kamu idaresi kanalıyla satılarak, ihale alıcısı adına tescili işlemidir.

CEPHE: Bir binanın yüzlerinden her biri, özellikle ön yüze denir.

CİNS TASHİHİ: Arsa veya araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi veya mevcut binanın yıkılarak arsa haline dönüştürülmesi için tapu kütüğünde kayıtlı olan taşınmazın cinsinin değiştirilmesi işlemidir.

Ç

ÇEVRE DOSTU: Çevreyi koruma amacıyla, yapılarda ya da ürünlerde normal şartlarda bulunan ve çevreye zararlı etkileri olan öğelerden bazılarının azaltıldığını ya da tamamen değiştirildiğini ifade etmek için kullanılan terim. Örnek: Çevre dostu bina.

D

DAİRE: Tamamlanmış yapılarda aynı çatı altında birden fazla yapılan bölümlerin her birine denir.

DAMGA VERGİSİ: Kişiler veya kuruluşlar arası hukuki işlemlerin geçerliliğini belgeleyen kağıtlardan alınan vergidir. Örneğin yıllık kira bedeli üzerinden Binde 1,89 oranında alınan vergidir.

DEVRE MÜLK: Bir mülkün yılın belirli dönemlerinde ayrı ayrı kişilere satılmasıdır.

DÖNÜM: Eni ve boyu kırkar arşına karşılık gelen eski bir yer ölçüsü, yaklaşık 1000 m2.

DUBLEKS: İki katlı olup ikinci katına içten merdivenle çıkılan konut.

E

ECRİMİSİL: Hazine taşınmazının, idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle alınan işgal ücretidir.

EKSPERTİZ: Bir arsanın, yapının veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesinin yapılmasıdır.

ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ: Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti.

EMLAK: Ev, işyeri, arsa, bağ, bahçe, tarla, ve arazi gibi taşınmaz malların ortak adıdır.

EMLAK BEYANI: Şahıs, kurum ve kuruluşlar belli bir süre içinde edindikleri taşınmaz malları belediyeye bildirmek ile yükümlüdürler. Bağlı oldukları belediyelerden makbuz karşılığı aldıkları belgeye denir.

EMSAL: Bir yapı veya konuta ait satış ya da kira bedelinin, benzerleriyle karşılaştırılmasıdır.

F

FAVÖK: "Faiz Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr" anlamına gelmektedir.

FERAĞ: Taşınmaz malikinin, mülkiyet hakkını başkasına devretmek için ya da taşınmaz üzerinde 3. kişi lehine bir hak tesis etmek için tapu müdürlüğünde taşınmazın başkası adına tesciline onay vermesi.

FİZİBİLİTE: Bir iş fikrinin ya da yatırım projesinin yapılabilirliği, kârlılığı gibi konularda yapılan ön incelemelerdir.

G

GABARİ: Yapılacak bir binanın belediyece imar planında öngörülen azami yüksekliğine denir.

GAYRİMENKUL: Taşınmaz mal. Arsa, arazi, ev, daire gibi taşınamayan mallardır.

GEÇİCİ YAPI: Şantiye, baraka, kulübe gibi geçici bir süre için yapılan ve yararlanılan yapılara denir.

GENEL YOL: Toplu yapılaşmalarda özel yolları ayırt etmek, herkese açık olan yolu belirtmek için genel yol ifadesi kullanılır.

GIYDİRME CEPHE: Çok katlı binaların dış cephelerine uygulanan, taşıyıcı olamayan, çoğu camlı ya da kompozit panel örtüdür.

GÖTÜRÜ: Bir yapı işinin baştan kararlaştırılan tutar karşılığında yükleniciye yaptırılmasına dayanan sözleşme türü.

H

HALİHAZIR HARİTA: İçinde bulunulan durumu gösteren, belediyeler tarafından veya iller bankasınca yaptırılan büyük ölçekli haritalara haritaya denir. Arazinin üzerindeki her şeyi zeminde tespit edip ölçeklendirerek pafta üzerine konulmasıdır.

HATA SINIRI: Ölçü değerleri ile plan değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farka hata sınırı denir.

HİBE: Bir mülkiyetin karşılığında bir bedel olmaksızın devredilmesidir. Bu durumda hibeyi kabul eden kişi binde 36 harç öder.

HİSSELİ TAPU: Birden fazla kişinin sahip olduğu tapuya denir.

İ

İFRAZ: Bir taşınmazın birden fazla parsel olarak tapu kütüğüne ayrı ayrı tescil edilmesi işlemine denir.

İMAR AFFI: Kaçak yapıların ya da imar kurallarına uygun yapılara kaçak eklenmiş bölümlerin imar affı kanunu ile aklanarak mülkiyet hakkı verilmesidir.

İMAR ÇAPI: Belediyelerce bir arsanın üzerine yapılabilecek olan yapının taban alanı, toplam inşaat alanı, kat adedi, binanın yüksekliği, komşu mesafeleri ve yol cephelerini gösteren onaylı belgedir.

İMAR DURUMU: İmar parselinin sınırını, boyutlarını, imar planında kullanım şeklini ve yapılacak yapının teknik şartlarını belirten belgedir.

İMAR PLANI: Nüfusu 10.000'i aşmış yerleşmelerde imar yasasına göre yapılması zorunlu olan fiziksel plan.

İNOVASYON: Yenileme, yenilik. OECD ve Avrupa Komisyonu tarafından hazırlanan ve TÜBİTAK tarafından Türkçeye çevrilen Oslo Kılavuzu'na göre inovasyon, yeni veya önemli ölçüde değiştirilmiş ürün (mal ya da hizmet) veya sürecin; yeni bir pazarlama yönteminin ya da iş uygulamalarında, işyeri organizasyonunda veya dış ilişkilerde yeni bir organizasyonel yöntemin uygulanmasıdır. Şirketlerde inovasyon, şirketin tüm faaliyetlerinde kendisini hissettiren, bütünsel bir yaklaşım gerektirir. İnovasyon ile şirketler, sahip oldukları bilgi ve birikimi toplumsal faydaya dönüştürmektedirler.

İNŞAAT SEVİYE TESPİT TABLOSU: Yapılan incelemeler sonucunda inşaatın ilerleme derecesi seviyelendirilir. Yapıların tespit edilen seviyelerine göre, inşaat için bazı izin veya krediler alınabilir

İNŞAAT TAMAMLAMA KREDİSİ: Bir arsa üzerinde inşa edilmeye başlanıp yarıda kalmış inşaatlar için bankalar tarafından belli şartlar altında verilen krediye denir.

İNTİFA HAKKI: Gayrimenkul üzerindeki yararlanma ya da kullanma hakkına denir. Gayrimenkul sahibi; mülkiyeti üzerinde tutup kullanma hakkını başkasına devredebilir. İntifa hakkı sahibi ise gayrimenkulden yararlanma yetkisine sahip olur. Gayrimenkulü satamaz ya da ipotek ettiremez.

İPOTEK: Tapuda alım-satım işlemlerinde geciken borcu tahsil etmek ve mevcut kredilerin teminatını oluşturmak için belirli bir taşınmazın teminat gösterilmesidir.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

İRTİFAK HAKKI: Gayrimenkul sahibi, ilgili mülkün bir başkası tarafınsan kullanılmasına izin verdiği zaman ortaya çıkan yararlanma hakkına denir.

İSKAN: Yapı kullanma izin belgesi olarak da bilinen iskan, inşaat çalışmaları biten yapının daha önceden tasdiklenen projesine uygun inşa edildiğinin göstergesidir.

İSTİMLAK: Kamulaştırma.

İŞTİRA HAKKI: Bir taşınmazı satın alma hakkıdır. Mal sahibiyle karşılıklı olarak imzalanan anlaşma tapuya tescil edilir, süresi 10 yıldır. Taşınmaz başkasına satılsa da bu hak geçerlidir.

İŞTİRAK: Bir ortaklıkla işletme arasında, ortaklığın yönetimine ve ortaklık politikalarının belirlenmesine katılım anlamında devamlı bir bağ yaratan, doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisidir.

K

KADASTRO: Her çeşit arazi ve mülklerin, alanını, sınırlarını ve değerlerinin belirtilerek harita planlarına işlenmesidir.

KADASTRO ÇAPI: Tapuca tescil edilmiş arazi parçalarının sınırlarını gösteren belgedir.

KARMA PROJE: Aynı parsel üzerinde konut, alışveriş merkezi, otel, kültür merkezi, spor salonu gibi birden fazla konsepti bir arada sunan projedir.

KAT İRTİFAKI: Bir arsa üzerinde yapılmakta olan bir veya birden çok yapının dükkan, mağaza, daire, kat, salon, mahzen, depo gibi bağımsız bölümleri için yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından arsa payına bağlı olarak irtifak hakkıdır.

KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ: Boş bulunan arsanın bina yapılması karşılığı bedel ödemeksizin müteahhitlere verilip, yapılacak olan konuttan ücretsiz olarak daire alınması için yapılan sözleşmedir.

KAT MÜLKİYETİ: Tamamlanmış bir yapının dükkan, mağaza, daire, kat, salon, mahzen, depo gibi bağımsız bölümlerden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanların üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kurulan özel mülkiyet hakkına denir.

KAT YÜKSEKLİĞİ: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan uzunluğa denir.

KAYNAK HAKKI: Su hangi arazide çıkıyorsa o tapunun sahibi kaynak sahibidir. Su az ise kendisi kullanır, su fazla seviyedeysse yönünü değiştiremez ve doğal yoluyla diğer tarlalara gider.

KAZAİ TAKSİM: Hissedarların anlaşamayarak dava yolu ile yapılan taksime denir.

KOORDİNELİ ÇAP: Bir parselin kadastro pafta üzerinde koordinatlarının gösterildiği belgedir.

KROKİ: Bir bölgenin veya parselin, üzerindeki yapı ve tesisleri gösterecek şekilde yaklaşık biçimde çizimdir.

KURU MÜLKİYETİ: İntifa hakkının söz konusu olduğu gayrimenkul üzerinde yararlanma ve kullanma hakkına sahip olmayan ama tapu üzerinde mülkiyetin sahibi olarak görünen kişidir.

L

LEASİNG: Finansal kiralamaya verilen addır. Bir malın yatırımcı tarafından satın alınması yerine, bir leasing şirketi tarafından alınıp, yatırımcıya belirli bir dönem kiralınmasıdır.

LİKİDİTE: Bir varlığın hızlı ve kolay bir biçimde nakde çevrilebilme derecesidir.

M

MERKEZİ ISITMA: Bir binanın çeşitli bölümlerini ısıtmak için merkezi kazan veya ısıtıcıdan borularla sevk edilen sıcak su ya da kanallarla sevk edilen sıcak hava kullanılarak yapılan ısıtma sistemidir.

MEVZİLİ İMAR PLANI: Bir bölgeye mahsus olan mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

MİRİ ARAZİ: Kuru mülkiyeti devlete ait olup, intifa hakkı başkalarına ihale edilmiş araziye denir.

MUHDESAT: İmar uygulaması yapıldıktan sonra oluşacak parsellerde eski sahiplerinin varsa bina veya ağaçlarının bedelinin ödenmesidir.

MÜSTAKİL TAPU: Tek bir kişiye ait olan ve sınırları, yeri kadastral paftalarda belirtilen hissedarları olmayan tapu demektir.

MÜCAVİR ALAN: Belediye sınırları içerisinde olmayan ancak belediye imar faaliyetleri kapsamına giren alanlardır.

N

NAZIM PLANI: Bir kentin gelecekte alacağı biçimi gösteren, büyükşehir belediyelerince yapılan planlardır.

NİZAM: Binaların yan yana sıralanış düzenidir.

O

ORMAN SINIRI: Orman kadastro komisyonu veya kadastro elemanlarının belirlenen, orman ile orman olmayan araziler arasındaki sınırdır.

ORTAK YERLER: Çatı, temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri gibi; kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere denir. Örnek: Sosyal tesis, ticari alan, tenis kortu, spor merkezi gibi tüm maliklerin ortaklaşa olarak kullandığı, yararlandığı alanlar.

ORTA MALLARI: Herkesin kullanımına açık kamu mallarıdır; örneğin yollar, köprüler ve parklar orta malları kapsamına girer.

Ö

ÖLÇEK: Bir harita yada çizimde görülen uzunluklarla, bunların gerçek değerleri arasındaki oran.

ÖLÇÜ KROKİSİ: Bir kadastro adasının tüm ayrıntılarını, ölçü değerleri ve ölçüm yapılan nokta numaralarını gösteren kuzeye bakar şekilde çizilen krokidir.

ÖLÜM KARİNESİ: Bir kimseden uzunca bir süre haber alınamaması, öldüğüne kesin gözüyle bakılması, yaşadığına dair hiçbir belirti ve belge olmaması, cesedinin bulunamamış olması halinde, o yerin en büyük mülki amirinin emriyle, nüfus kütüğüne ölü kaydı düşülmesi durumuna ölüm karinesi denir.

ÖN BAHÇE MESAFESİ: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5 metre olmalıdır.

P

PAFTA: Büyük haritayı meydana getiren belirli ölçekteki tapuların veya kadastro haritalarının her birine denir.

PARSEL: İmar yasalarına göre belli bir amaç için ayrılıp sınırlanmış arazi parçası, bir adanın parçalarından her birine denir.

PARSELASYON PLANI: Parseller içerisinde kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları ayırma işlemini gösterir.

PROJE FİNANSMANI: Uzun dönemli altyapı ve sanayi yatırımlarında ihtiyaç duyulan sermayenin, Şirket'in bilançolarına en düşük seviyede etki edecek biçimde ve maksimum oranda karşılanmasıdır. Finansman karşılığında projenin gelirlerinin ya da varlığın teminatı söz konusudur.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

R

RESTITÜSYON PROJE: Kismen veya tamamen yok olmuş bir yapının elde bulunan fotoğraf resim kalıntı türü kaynakların yardımıyla projesinin eski haline uygun yapılmasıdır.

RESTORASYON: Aslını bozmadan onarmaktır.

RIZA-İ FERAĞ: Bir kimsenin kendi rızasıyla, mülkiyet hakkını başkasına devretmek için ya da taşınmaz üzerinde 3. kişi lehine bir hak tesis etmek için tapu müdürlüğünde, taşınmazın başkası adına tesciline onay vermesidir.

RIZAİ TAKSİM: Hissedarların anlaşarak noterde tescil edilerek yapılan taksime denir.

ROPERLİ KROKİ: Yapı kullanma izin belgesi öncesinde yapının projesine uygun olup olmadığının kontrolü için istenen, yapı ile ilgili ölçülerin bulunduğu vesikaya denir.

RÖLEVE PROJE: Var olan yapının yerinde alınan ölçülerle durumunu ortaya koyan, proje hazırlama aşamasında ön fikir veren projedir.

S

SAÇAK SEVİYESİ: Binaların son kat taban döşemesi üst kotudur.

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ: Bir taşınmazın satım sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı veren, noterden yapılan bir ön sözleşmedir.

SİFİRDA: Yeni bitmiş ve hiç kullanılmamış ev ya da dairedir.

SOSYAL ALTYAPI: Sağlıklı bir çevre için yapılması gereken eğitim, sağlık yapıları ve kültürel yapılar ile yeşil alanların tümüne verilen isimdir.

STÜDYO: Oturma, yatma ve yemek için kullanılmaya uygun odadır.

SINIR İHTİLAFI: Parselin sınırının nereden geçtiği yönünde zemin veya harita üzerindeki uyumsuzluğa denir.

SİT ALANI: Tarih öncesinden günümüze gelen çeşitli medeniyetlerin yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntılarını barındıran yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

ŞUFA HAKKI: Önalım, öncelikle alım hakkı.

SÜKNA HAKKI: Bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma, orada oturma hakkıdır. Bu hak başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Ş

ŞERH: Tapu kütüğünde, mal sahibinin haklarını kısıtlama amacı ile belirtme yapılması anlamına gelmektedir. Tapuya yapılan şerh 5 yıl süre ile geçerlidir.

ŞUFA HAKKI: Bir taşınmaz malın satılması durumunda onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkıdır. Hissedarlar arasında bir taşınmazın satışı sırasında öncelikli olarak hissedarlardan birine satılmasıdır.

T

TAHSİS: Gecekondu Kanunu, İmar Affı Kanunu, İskan Kanunu gibi bir kanun hükmüne dayalı olarak belirli ve genel bir amacın gerçekleştirilmesi için şartlı olarak bir taşınmaz malın şartları taşıyan kişi veya kuruluşlara resmi bir yazı ile devredilmesi işlemidir.

TAKRİR: Malik veya hak sahibinin, düzenlenen resmi senet veya tescil istem belgesini tapu sicil müdürü huzurunda "okudum" yazarak imzalamasına takrir denir.

TAKSİM: Taraflar anlaşarak veya mahkeme yoluyla hisseli bir taşınmazın hissedarlar arasında paylaşımıdır.

TAPU İPTAL DAVASI: Kişiye ait bir taşınmaz tapudan silinirse veya hak kaybı bir başkasına geçerse tapu iptal davası açılabilir. Zaman aşımı ileriye sürülen nedene göre değişir; Muvazaalı işlemlerde zaman aşımı yoktur. Sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkilerinde zaman aşımı 10 yıldır. Haksız fiillerde ise 1 yıldır.

TAPU SENEDİ: Bir mülkün kime ait olduğunu gösteren resmi belge.

TEDBİR: Emlak ile olan ihtilafın ve alacaktan doğan ihtilafın çözümü için taşınmaza konan şerhe denir.

TEFRİK: Makilik, zeytinlik alanlar gibi ormandan ayrılan alanlardır.

TEMELLÜK: Mülk edinme, mülk alma anlamına gelir.

TEMLİK: Mülk olarak vermek, mülkiyeti başka birine nakletmektir.

TERKİN: Tapudaki bir şerhin borcunun ödenmesiyle birlikte kaldırılması işlemidir.

TEVHİD: Tapu kütüğünde kayıtlı birden fazla taşınmazın tek bir parsel haline getirilmesidir.

TOPLU KONUT: Sosyal imkanları ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen çok sayıda konut birimine denir.

TRAMPA: Bir gayrimenkulün başka bir gayrimenkul ile değiştirilmesi işidir. Bu durumda her taşınmaz için ayrı ayrı binde 48 harç ödenir.

U

UMUMİ BİNA: Resmi binalar ve köy, özel idare veya belediyeye ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalar ile ibadet yerleri, eğitim, sağlık ve spor tesisleri, sinema, tiyatro gibi yapılarıdır.

UMUMİ YOL: Köy yolları da dahil olmak üzere, herkesin birlikte kullanılmasına bırakılmış yollardır, bu arazilerin sahibi Hazine'dir.

UYGULAMA İMAR PLANI: Mevcut haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilmiş, gerekli imar uygulama programlarını esas alan uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Ü

ÜST HAKKI: Arsa sahibinin bir başkası ile yaptığı sözleşme ile tapunun başkasının mülkiyetine, inşaatın başkasının mülkiyetine geçmesidir. Böylece arsanın altına veya üstüne yapılacak inşaat devir etmektedir.

V

VAZİYET PLANI: İnşaat alanında bulunan yapıların konumunu yukarıdan gösteren yerleşim planıdır.

VEFA HAKKI: Tapu sahibinin sattığı taşınmazı aynı satış şartlarıyla geri almasını sağlayan, tapu kütüğüne şerhi şart olan kişisel bir haktır.

VEKALET: Kişinin kendi iradesi ile tayin vekil, sözleşme uyarınca kendisine yükletilen işin yerine getirilmesi işini borçlanır.

VERASET BEYANI: Varislerin mahkeme kanalı ile kendilerini ispatlamaları neticesinde menkul ve gayri menkullerini kendi adlarına veya müşterek olarak ilgili daireye beyanda bulunmalarına denir.

Y

YIKMA RUHSATI: Bir yapıyı yıkmak için ilgili belediyeden alınan izin belgesidir.

YOLA İHDAS: İmar planı gereği kapanan yolun arsaya dönüştürülmesi işlemidir.

YOLA TERK: Bir arsanın belirli bir kısmının açılacak yol için terk edilmesidir.

YÖNETİM PLANI: Kat mülkiyeti kurulmuş bina veya sitenin nasıl yönetileceğini, kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenlenmesi için tüm kat maliklerince imzalanmış olan belgedir.

Z

ZEMİN ETÜDÜ: İnşaat yapılacak zeminin, fiziksel özellikleri, toprak analizleri, deprem olasılığı, taşıma kapasitesi ve benzeri kriterlerin ele alınarak hazırlandığı rapordur. İnşaat maliyeti açısından önem taşımaktadır.

ZİLYETLİK: Arazilerde zilyetlikten mülk edinmek için imar ve ihya etmek ve 20 yıl zilyetliğinde bulundurmak gerekir. Gayrimenkullerde ise mülkiyetine sahip olmasa da o gayrimenkul üzerinde kullanım hakkına sahip olma durumudur. Örnek verecek olursak; Mülk sahibi, evini başkasına kiraladığı an itibarı ile o evin zilyetliğinden kopmuş olur. Evin zilyeti, evin kiracısına geçmiş olur. **ZORUNLU GEÇİT:** Bina sahibinin genel yola çıkabilmek için, bedeli karşılığında ve iki tarafın hakları gözetilerek, komşu parselden geçit hakkı istemesidir.

Özel Servis Numaraları

YANGIN İHBAR	110
SIHHİ İMDAT	112
ALO DOKTORUM YANIMDA	113
BİLİNMEYEN NUMARALAR DANIŞMA (TENZİLSİZ)	11811
POSTA KODU DANIŞMA	119
ARIZA İHBAR	121
KABLO TV ARIZA	126
ÇAĞRI (TENZİLSİZ)	133
FONO TEL	141
ALO ZABITA	153
POLİS İMDAT	155
JANDARMA İMDAT	156
ALO SAHİL GÜVENLİK	158
TELEKOM BORÇ SORMA	163
KODLU ARAMA	168
ALO POST	169
ALO TURİZM BİLGİ	170
UYUŞTURUCU BİLGİ	171
ALO TAEK (Türkiye Atom Enerji Kurumu)	172
ALO İZCİ KAN BİLGİ MERKEZİ	173
ALO EMNİYET DANIŞMA	174
ALO TÜKETİCİ	175
ALO GÜRÜLTÜ	176
ORMAN YANGINI İHBAR	177
ALO VALİLİK	179
İŞ VE İŞÇİ BULMA	180
ÇEVRE BİLGİ	181
RUHSAL BUNALIM DANIŞMA	182
KADIN VE SOSYAL HİZMETLER	183
SAĞLIK DANIŞMA	184
SU ARIZA	185
ELEKTRİK ARIZA	186
GAZ ARIZA	187
CENAZE HİZMETLERİ	188
VERGİ DANIŞMA	189

__/__/____

__/__/__

__/__/__

__/__/__

__/__/__

__/__/__

__/__/__

Ocak 2016	01 Yılbaşı	02
Notlar	07 Bağlı Ortaklık Şirketi Değerleme Raporu	08
	13	14 T.C. Bilim, Sanayi, Teknoloji Bakanlığı Sanayi'nin Durumu Raporu'nun Açıklanması
	19	20 Dünya Ekonomik Forumu Yıllık Toplantısı (Davos/İsviçre)
Yapılacaklar Listesi	25	26
	31	

03	04	05	06
	2015 yılı Enflasyon (TÜFE) Oranının Açıklanması		2015 Yılı Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları
09	10	11	12
			Revize Gayrimenkul Değerleme Raporları
15	16	17	18
21	22	23	24
Dünya Ekonomik Forumu Yıllık Toplantısı (Davos/İsviçre)	Dünya Ekonomik Forumu Yıllık Toplantısı (Davos/İsviçre)	Dünya Ekonomik Forumu Yıllık Toplantısı (Davos/İsviçre)	
27	28	29	30
	Değerleme Şirketi Seçimi		

[illegible]

03	04	05	06
09	10	11	12
		■ 2015 Yılı sonu Finansal ve Operasyonel Verilerin Açıklanması	
15	16	17	18
■ Vergi Dairesine 2015 Yılı sonu Finansal Tablo Gönderimi			
21	22	23	24
		■ TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı	■ İstanbul Power Meeting
27	28	29	

Mart 2016	01	02
		■ Londra Roadshow
Notlar	07	08
		■ 2015 Yılsonu Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı
	13	14
	19	20
	25	26
	31	
	■ Türkiye'nin 2015 Yılı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Artışının Açıklanması	

03	04	05	06
Londra Roadshow 2015 Yılı sonu Finansal Raporların Açıklanması			
09	10	11	12
15	16	17	18
MİPİM 2016 Gayrimenkul Fuarı	MİPİM 2016 Gayrimenkul Fuarı	MİPİM 2016 Gayrimenkul Fuarı	MİPİM 2016 Gayrimenkul Fuarı
21	22	23	24
			TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı
27	28	29	30

Nisan 2016	01	02	
Notlar	07	08	
		Türkiye'nin Kredi Notu ve Görünümü Açıklaması (Moody's)	
	13	14	
	19	20	
	Yapılacaklar Listesi	25	26
			ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı

03	04	05	06
09	10	11	12
15	16	17	18
21	22	23	24
		■ Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı	
27	28	29	30
		■ 2016'3A Finansal ve Operasyonel Verilerin Açıklanması ■ Olağan Genel Kurul Toplantısı	

Mayıs 2016

01

■ Emek ve Dayanışma Günü

02

Notlar

07

08

13

14

19

■ Atatürk'ü Anma Gençlik ve Spor Bayramı

20

Yapılacaklar Listesi

25

26

■ G-7 Zirvesi (Japonya)

31

03

04

■ BM Dünya İnsani Zirvesi (İstanbul)

05

■ BM Dünya İnsani Zirvesi (İstanbul)

06

■ Türkiye'nin Kredi Notu ve Görünümü Açıklaması (Standard & Poor's)

09

10

■ 2016'3A Finansal Raporların Açıklanması

11

■ 2016'3A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans

12

15

16

■ Vergi Dairesine 2015'3A Finansal Tablo Gönderimi

17

18

21

22

23

24

■ TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı

27

28

29

30

■ G-7 Zirvesi (Japonya)

[illegible]

03	04	05	06
09	10	11	12
	Türkiye Birinci Çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Artışının (GSYİH)Açıklanması		
15	16	17	18
ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı			
21	22	23	24
TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı OECD Dijital Ekonomide Büyüme Toplantısı (Cancún/Meksika)	OECD Dijital Ekonomide Büyüme Toplantısı (Cancún/Meksika)	OECD Dijital Ekonomide Büyüme Toplantısı (Cancún/Meksika)	
27	28	29	30

Temmuz 2016	01	02

Notlar

Ramazan Bayramı

Case no.	Age (years)	Sex	Occupation	Family history
1	45	Male	Farmer	None
2	52	Male	Farmer	None
3	58	Male	Farmer	None
4	65	Male	Farmer	None
5	68	Male	Farmer	None
6	72	Male	Farmer	None
7	75	Male	Farmer	None
8	78	Male	Farmer	None
9	82	Male	Farmer	None
10	85	Male	Farmer	None
11	88	Male	Farmer	None
12	92	Male	Farmer	None
13	95	Male	Farmer	None
14	98	Male	Farmer	None
15	100	Male	Farmer	None

TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı

[illegible]

Yapılacaklar Listesi

ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı

Case	Description	Outcome	Comments
1	A 10-year-old boy with a history of asthma and a recent diagnosis of diabetes mellitus presented with a 2-week history of polyuria, polydipsia, and weight loss. His blood glucose levels were consistently above 200 mg/dL.	The patient was treated with insulin therapy and his symptoms improved. His blood glucose levels returned to normal.	This case highlights the importance of monitoring blood glucose levels in children with diabetes mellitus, especially in the presence of other medical conditions like asthma.
2	A 12-year-old girl with a history of diabetes mellitus presented with a 1-week history of nausea, vomiting, and abdominal pain. Her blood glucose levels were above 300 mg/dL.	The patient was treated with insulin therapy and her symptoms improved. Her blood glucose levels returned to normal.	This case illustrates the potential complications of diabetes mellitus, such as diabetic ketoacidosis, which can present with gastrointestinal symptoms.
3	A 14-year-old boy with a history of diabetes mellitus presented with a 3-week history of polyuria, polydipsia, and weight loss. His blood glucose levels were consistently above 200 mg/dL.	The patient was treated with insulin therapy and his symptoms improved. His blood glucose levels returned to normal.	This case emphasizes the need for regular monitoring and management of diabetes mellitus in adolescents.
4	A 16-year-old girl with a history of diabetes mellitus presented with a 2-week history of polyuria, polydipsia, and weight loss. Her blood glucose levels were consistently above 200 mg/dL.	The patient was treated with insulin therapy and her symptoms improved. Her blood glucose levels returned to normal.	This case demonstrates the effectiveness of insulin therapy in managing diabetes mellitus in young adults.
5	A 18-year-old boy with a history of diabetes mellitus presented with a 1-week history of nausea, vomiting, and abdominal pain. His blood glucose levels were above 300 mg/dL.	The patient was treated with insulin therapy and his symptoms improved. His blood glucose levels returned to normal.	This case highlights the potential complications of diabetes mellitus, such as diabetic ketoacidosis, which can present with gastrointestinal symptoms.

Ramazan Bayramı

Ramazan Bayramı

[illegible]

Case no.	Age (years)	Sex	Occupation	Duration (years)	Onset (years)	Duration (years)
1	45	M	Farmer	10	5	10
2	55	F	Homemaker	15	10	15
3	65	M	Retired	20	15	20
4	75	F	Homemaker	25	20	25
5	85	M	Retired	30	25	30
6	95	F	Homemaker	35	30	35
7	105	M	Retired	40	35	40
8	115	F	Homemaker	45	40	45
9	125	M	Retired	50	45	50
10	135	F	Homemaker	55	50	55

[illegible][illegible]

ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı

■ 2016'6A Finansal ve Operasyonel Verilerin Açıklanması

[illegible]

[illegible]

Ağustos 2016

Notlar

Yapılacaklar Listesi

01

02

07

08

13

14

19

20

25

26

31

03

04

05

06

09

10

11

12

15

16

17

18

21

22

23

24

27

28

29

30

■ Türkiye'nin Kredi Notu ve Görünümü Açıklaması (Moody's)
■ 31. Olimpiyat Oyunları'nın Açılışı (Rio de Janeiro/Brezilya)

■ Vergi Dairesine 2015'6A Finansal Tablo Gönderimi

■ 21. Olimpiyat Oyunları'nın Kapanışı

■ 2016'6A Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

■ Zafer Bayramı

Eylül 2016	01	02

[illegible][illegible]

01

07

Dubai Cityscape Gayrimenkul Fuarı

13

Kurban Bayramı

19

25

02

08

Dubai Cityscape Gayrimenkul
Fuarı

14	
Kurban Bayramı	

20

ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı

26

03

09

15

Kurban Bayramı

21

ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı

27

04

G20 Zirvesi (Hangzhou/Çin)

10

Türkiye İkinci Çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Artışının (GSYİH) Açıklanması

16	

22

TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı

28

05

G20 Zirvesi (Hangzhou/Çin)

11

17	

23

29	

06

Dubai Cityscape Gayrimenkul Fuarı

12

Kurban Bayramı

18

24

30

Ekim
2016

02

Notlar

08

Dünya Bankası ve IMF Yıllık Toplantıları

14

20

- Habitat III Toplantısı (Ekvador)
- TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı

Yapılacaklar Listesi

26

06

12

18

Habitat III Toplantısı (Ekvador)

24

30

■ Cumhuriyet Bayramı

Kasım 2016	01 ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı	02 ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı
Notlar	07	08
	13	14 Vergi Dairesine 2015'9A Finansal Tablo Gönderimi
	19	20
Yapılacaklar Listesi	25	26

03	04	05	06
	Türkiye'nin Kredi Notu ve Görünümü Açıklaması (Standard & Poor's)		
09	10	11	12
2016'9A Finansal Raporların Açıklanması	2016'9A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans		
15	16	17	18
21	22	23	24
			TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı
27	28	29	30

Aralık 2016	01	02
		Türkiye'nin Kredi Notu ve Görünümü Açıklaması (Moody's)
Notlar	07	08
	13	14
	ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı	ABD Merkez Bankası (Fed) Toplantısı
	19	20
		TCMB Para Politikası Kurulu Toplantısı
Yapılacaklar Listesi	25	26
	31	

03	04	05	06
09	10	11	12
	Türkiye Üçüncü Çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Artışının (GSYİH) Açıklanması		
15	16	17	18
■ RecExpo Gayrimenkul ve Yatırım Fuarı (Bakü/Azerbaycan)	■ RecExpo Gayrimenkul ve Yatırım Fuarı (Bakü/Azerbaycan)	■ RecExpo Gayrimenkul ve Yatırım Fuarı (Bakü/Azerbaycan)	
21	22	23	24
27	28	29	30
			■ 2016 Yılı sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

İletişim Bilgileri

Genel Merkez

Adres: İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1 D:18 Başakşehir / İstanbul

Telefon: +90 212 486 36 50

Faks: +90 212 486 02 51

E-posta: info@ozakgyo.com

Web: www.ozakgyo.com

Ela Quality Resort Hotel

Adres: İskele mevki, Belek/Antalya

Telefon: +90 242 710 22 00

Faks: +90 242 715 27 75

Call Center: +90 444 1 352

E-posta: 4441352@elaresort.com

Web: www.elaresort.com

Satış Ofisleri

Özak Hayat Tepe Satış Ofisi

Adres: Altıntepe Mahallesi, Metro Cash&Carry Yanı No:2 Bayrampaşa / İstanbul

Telefon: +90 212 633 53 53

Faks: +90 212 640 06 79

E-posta: info@hayattepe.com

Web: www.hayattepe.com

Bulvar 216 Satış Ofisi

Adres: Barbaros Mahallesi Atatürk Bulvarı Gelincik Sokak No:4 Ataşehir / İstanbul

Telefon: +90 216 688 34 26

Faks: +90 216 688 52 16

E-posta: info@bulvar216.com

Web: www.bulvar216.com

Büyükyalı Satış Ofisi

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi 34020 Zeytinburnu / İstanbul

Telefon: +90 (212) 557 73 73

E-posta: info@buyukyali.com

Web: www.buyukyali.com

info@ozakgyo.com