

ÖZAK GYO'NUN

PARLAK BİR

GELECEK AJANDASI



Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2017 Faaliyet Raporu

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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 36 50
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

Kısaca Özak GYO

Özak GYO, yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Özak GYO'nun tamamlanan projeleri arasında; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek yeme-içme ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Quality Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen Bayrampaşa Metro Gross Market, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites yer almaktadır.

2016 başında yapımına başlanan ve Özak GYO'nun %60 payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesi ise İstanbul'un deniz ile ilişkisi nedeniyle kısa sürede çok daha fazla değer kazanacak bölgesi Kazlıçeşme sahil yolunda yükselmektedir.

Özak GYO, önümüzdeki dönemde İstanbul'un değeri en çok yükselen bölgelerinden biri olan Göktürk'teki 50.266 m² arsası üzerine Rezidans tipi bir konut projesi ve Beşiktaş Balmumcu'daki arazisine ise konut, ofis ve apart otelden oluşan karma kullanım projeleri geliştirerek kent yaşamına değer katmaya devam edecektir.

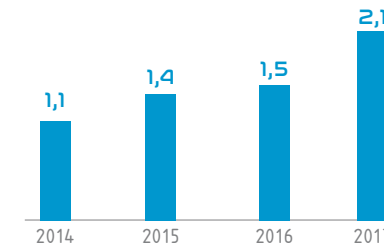
Özak GYO'nun 2017 Aralık sonu itibariyle aktif büyüklüğü 2,4 Milyar TL, gayrimenkul portföy değeri 2,1 milyar TL ve Net Aktif Değeri ise 1,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Rakamlarla Özak GYO

GÜÇLÜ MALİ YAPI, SÜRDÜRÜLEBİLİR GELİR MODELİ

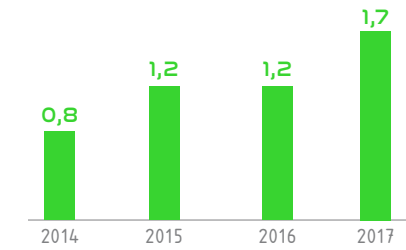
GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ
(MİLYAR TL)

%91
BÜYÜME



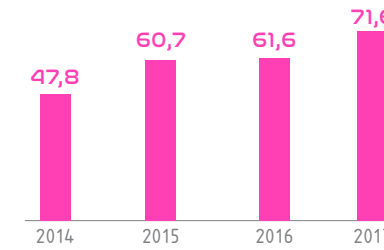
NET AKTİF DEĞERİ
(MİLYAR TL)

%113
BÜYÜME



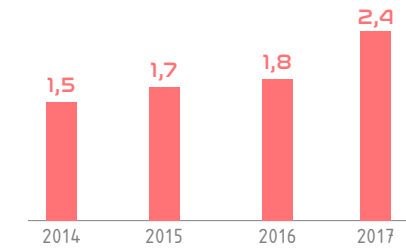
KİRA GELİRLERİ (MİLYON TL)

%50
BÜYÜME

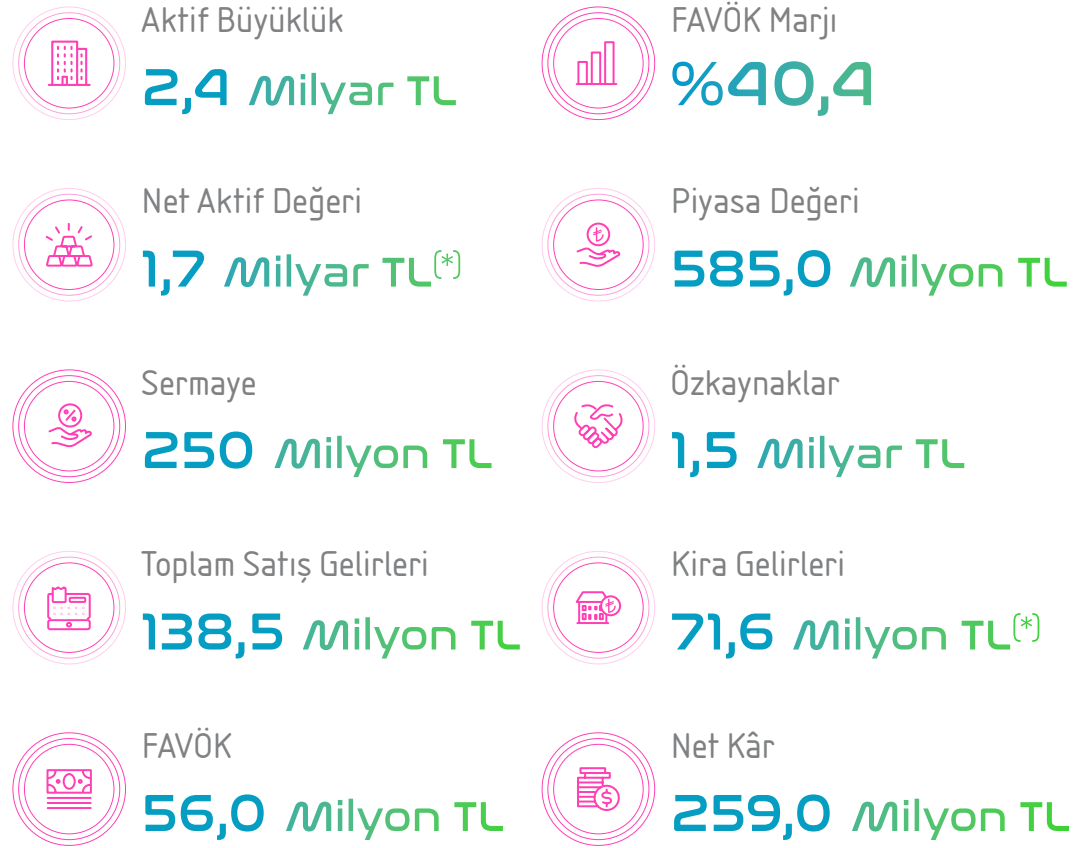


AKTİF TOPLAMI (MİLYON TL)

%60
BÜYÜME



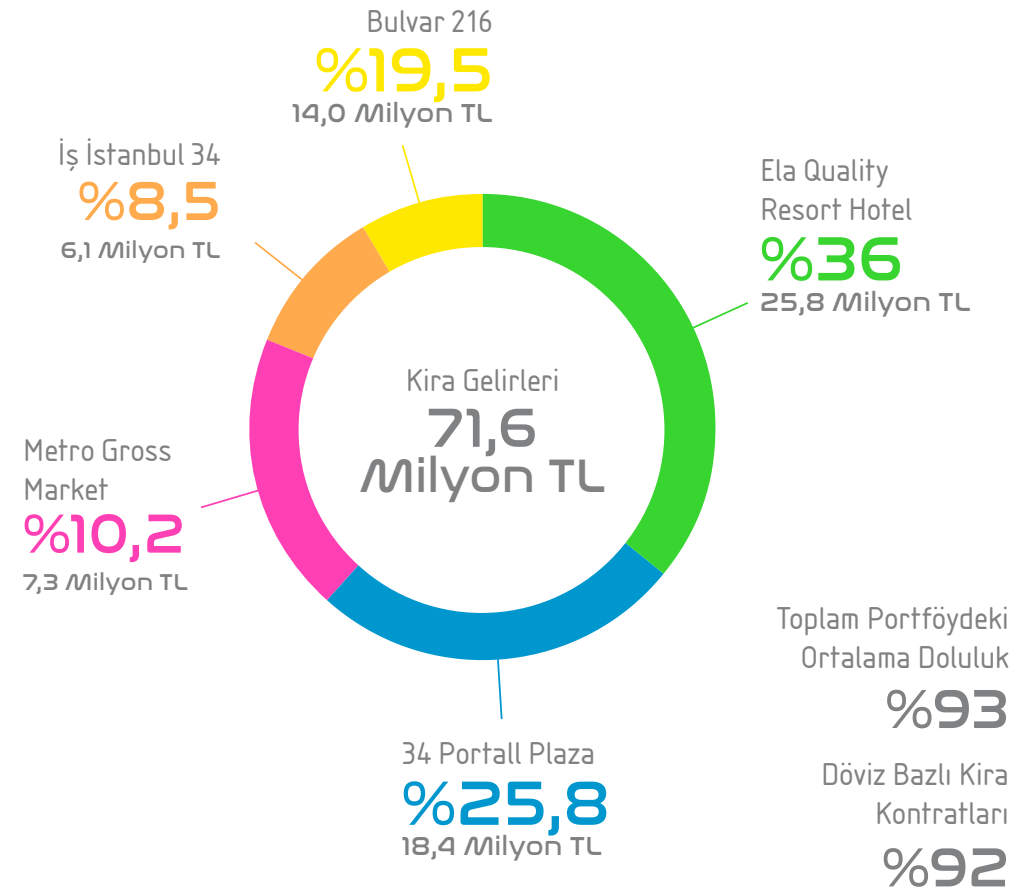
Yıl Sonu İtibarıyla 2017



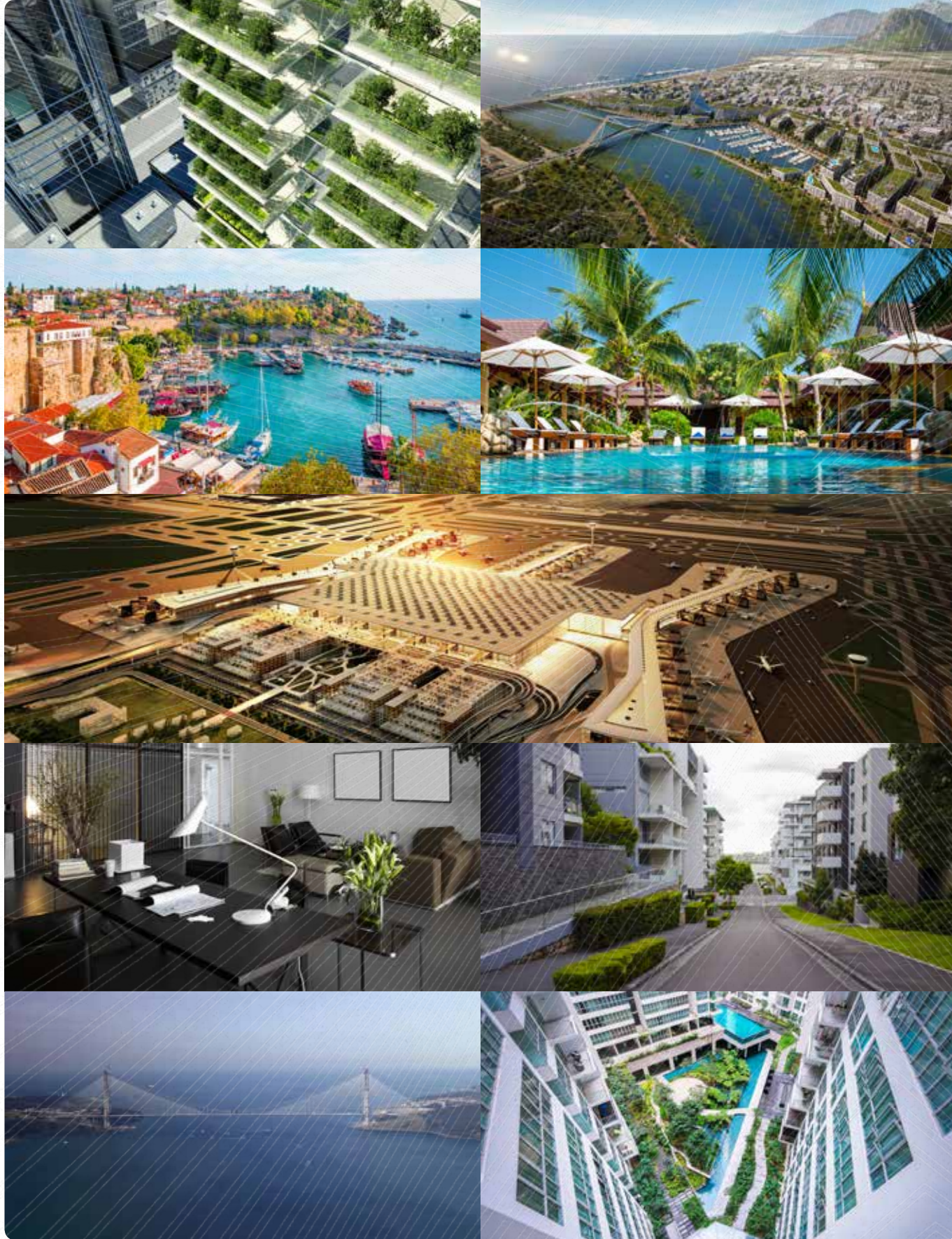
(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

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.



(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.



GELECEK AJANDAMIZDA TÜRKİYE VAR!

Türkiye, büyümesine güçlü adımlarla devam ediyor...
Gayrimenkul sektörü de.

Mega projeler, kentsel dönüşüm, eğitim, sağlık, turizm ve
havacılık alanında atılan güçlü adımlar sektörümüz için
yeni fırsatlar yaratıyor.

Özak GYO olarak, yüksek yatırım ve
proje geliştirme kabiliyetimizle bu fırsatları
yakından takip ediyoruz.

Gelecek ajandamızda öncelikli olarak,
Net Aktif Değerimizi iki yıl içinde iki katına çıkarmasını
beklediğimiz Büyükyalı var.

Orta ve uzun vadede ise,
Türkiye'ye değer katacak fırsatları değerlendirmek var...

Geleceğin lojistik üssü Türkiye

DENİZ, KARA VE HAVA ULAŞIM BAĞLANTILARIYLA TÜRKİYE BİR "HUB" OLACAK...

Türkiye, Doğu ile Batı'yı, Asya ile Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan küresel ticaret için önemli bir kesişme noktasında yer alıyor. Bu bağlantılar, Çanakkale Köprüsü, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Yeni Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi mega projelerle destekleniyor. Özellikle İstanbul ve çevresi bu anlamda stratejik önem kazanıyor.

Pekin'den Londra'ya uzanacak modern ipekyolu Boğazlardan geçecek!

Özak GYO olarak, Ülkemizin yakın geleceğindeki depolama ve lojistik köy gibi ihtiyaçları doğrultusunda projeler geliştirmeyi hedefliyoruz.

(*) 2018-2020 yıllarını kapsayan Orta Vadeli Program



2020 YILINDA HEDEFLLENEN İHRACAT^(*)
195 Milyar ABD Doları



2020 YILINDA HEDEFLLENEN GYSH^(*)
1 Trilyon ABD Doları



Kentsel dönüşümle yepyeni bir İstanbul

İSTANBUL, YENİ BİNALARIYLA DAHA SAĞLAM BİR GELECEĞE HAZIRLANIYOR...

Bina yenileme ve kentsel dönüşüm Türkiye için çözüm bekleyen en önemli konulardan biri. Bu hayati mesele, aslında Türkiye'nin geleceğine yapılan önemli bir yatırım olarak değerlendiriliyor.

***7,5 milyon yeni konut, milyarlarca TL'lik ekonomi...**

Şu an İstanbul'da ilk etapta ele alınması gereken 600 bin riskli yapı var. Türkiye'de toplamda 7,5 milyon konutun dönüştürülmesi hedefleniyor. 6306 sayılı yasa, kentsel dönüşümün önünü açtı. Hayata geçecek yeni 15 maddelik kentsel dönüşüm yasası ile yıllık 100 bin bağımsız birimi dönüştürülebilme kapasitesi katlanarak artacak. Bu hayati önemi büyük alanı, yakından takip ediyoruz.

(*) Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki'nin Dubai Cityscape Global 2017 Fuarı ziyaretindeki açıklamasından



YENİLENMESİ HEDEFLENEN KONUT SAYISI

7,5 Milyon



TOPLAM DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİSİ^(*)

200 Milyar TL



Turizmin gözde ve potansiyelli ülkesi, Türkiye...

AKDENİZ HAVZASININ EN ÇEKİCİ DOĞASI, EN DONANIMLI TESİSLERİ, EN YÜKSEK HİZMET KALİTESİ...

Dünyanın en popüler destinasyonlarından biri olan Türkiye, turizmde hedef büyüttü. Önümüzdeki birkaç yıl içinde yılda 40 milyondan fazla turisti ağırlamaya hazırlanan Türkiye, olağanüstü doğası, tesis ve hizmet kalitesiyle yeniden parlamaya hazırlanıyor.

Turizmde yeni ve güçlü fırsatlar!

Dünyada en rekabetçi olduğumuz sektörlerin başında resort turizmi gelmektedir. Ülkemizin turizm potansiyeline inanıyor, Didim ve Demre'nin ardından yeni turizm yatırımları için araştırmalarımız sürdürüyoruz.

⁽¹⁾ Kültür ve Turizm Bakanı Prof. Dr. Numan Kurtulmuş'un EMITT' açılış töreni konuşmasından



2023 YILI TURİST SAYISI HEDEFİ⁽¹⁾

50 Milyon



2023 YILI TURİZM GELİRİ HEDEFİ⁽¹⁾

50 Milyar Dolar



Nitelikli konut, ofis ve ticari alanlar...

ARZ-TALEP DENGESİ GÖZETİLEREK, ÖZELLİKLE ŞEHİR MERKEZLERİNDE ÜRETİLEN NİTELİKLİ KONUT, OFİS VE TİCARİ ALAN İHTİYACI BÜYÜYOR.

Bir yandan kentli nüfus öte yandan da doğum, evlenme/boşanma ve nüfus artışı nedenleriyle konut ihtiyacı düzenli olarak artıyor. 2011 yılında 57 milyon olan kentli nüfus, 2023 yılında 71 milyona yükselecek. İnsanlar, daha iyi evlerde oturmak, daha ferah alanlarda çalışmak ve alışveriş yapmak istiyor.

Nitelikli konut, ofis ve perakende alanı ihtiyacı her geçen yıl artıyor!

Yabancı yatırımcıların Türkiye Gayrimenkul sektörüne ilgileri de devam ediyor, konut ve ofis alımları sürüyor.

(*) GYODER, 2017 Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu'ndan



2017 KONUT SATIŞ ADEDİ

1,4 Milyon



TÜRKİYE'DE 1.000 KİŞİYE DÜŞEN PERAKENDE ALANI^(*)

158 m²



Yapılacaklar Listemiz 2018



#01

Yılsonu itibarıyla Net Aktif Değer'in 1,9 milyar TL'ye çıkarılması

#02

Büyükyalı Projesi üretim ve satış faaliyetlerinin sorunsuzca yürütülmesi

#03

Göktürk arsalarında konut projesi geliştirilmesi

#04

Portföyümüzün daha efektif ve verimli kullanılması suretiyle kira gelirlerinin 85,5 milyon TL'ye çıkarılması

#05

Hayat Tepe'de stokta bulunan dairelerin satışı

#06

Yeni değerler yaratmak için ihale fırsatlarının takip edilmesi

Yapılacaklar Listemiz Orta - Uzun Vade

#01

Finansal gücümüzü artırırken net aktif değerimizin 3 milyar TL seviyesine çıkarılması

#02

Orta - uzun vadede sektörün en büyük şirketlerinden biri olmak

#03

Balmumcu arsasında otel, ofis ve apart otelden oluşan karma kullanımlı proje geliştirilmesi

#04

Büyükyalı projesinde inşaat ve satışların tamamlanması

#05

Mahmutbey arsasında karma kullanımlı proje geliştirilmesi

#06

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

#07

Yeni değerler yaratmak için fırsatlarının sürekli olarak takip edilmesi

Yıllık Planımız

2018

05.01.2018

2017 Yılsonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

15.01.2018

Aktifin %2'sini Aşmayan 2017 Yılı Satış Kiralama Verilerinin Açıklanması

19.01.2018

Değerleme Şirketi Seçimi

16.02.2018

Vergi Dairesine 2017 Yılsonu Finansal Tablo Gönderimi

26.02.2018

2017 Yılsonu Operasyonel Verilerin Açıklanması

06.03.2018

2017 Yılsonu Finansal Raporların Açıklanması

08.03.2018

2017 Yılsonu Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans / Analist Toplantısı

12.03.2018

2017 Yılsonu Faaliyet Raporunun Açıklaması

28.04.2018

2018'3A Operasyonel Verilerin Açıklanması

10.05.2018

2018'3A Finansal Raporların Açıklanması

11.05.2018

2018'3A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans

14.05.2018

Vergi Dairesine 2018'3A Finansal Tablo Gönderimi

18.05.2018

Olağan Genel Kurul Toplantısı

31.07.2018

2018'6A Operasyonel Verilerin Açıklanması

Yıllık Planımız 2018

14.08.2018

Vergi Dairesine 2018'6A Finansal Tablo Gönderimi

20.08.2018

2018'6A Finansal Raporların Açıklanması

23.08.2018

2018'6A Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

26.10.2018

2018'9A Operasyonel Verilerin Açıklanması

09.11.2018

2018'9A Finansal Raporların Açıklanması

12.11.2018

2018'9A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans

14.11.2018

Vergi Dairesine 2018'9A Finansal Tablo Gönderimi

28.12.2018

2018 Yılsonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ocak

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
25	26	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

Nisan

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
26	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

Temmuz

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	1	2	3	4	5

Ekim

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
24	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

Şubat

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	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11

Mayıs

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
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	8	9	10

Ağustos

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	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9

Kasım

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

Mart

P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
26	27	28	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

Haziran

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

Eylül

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

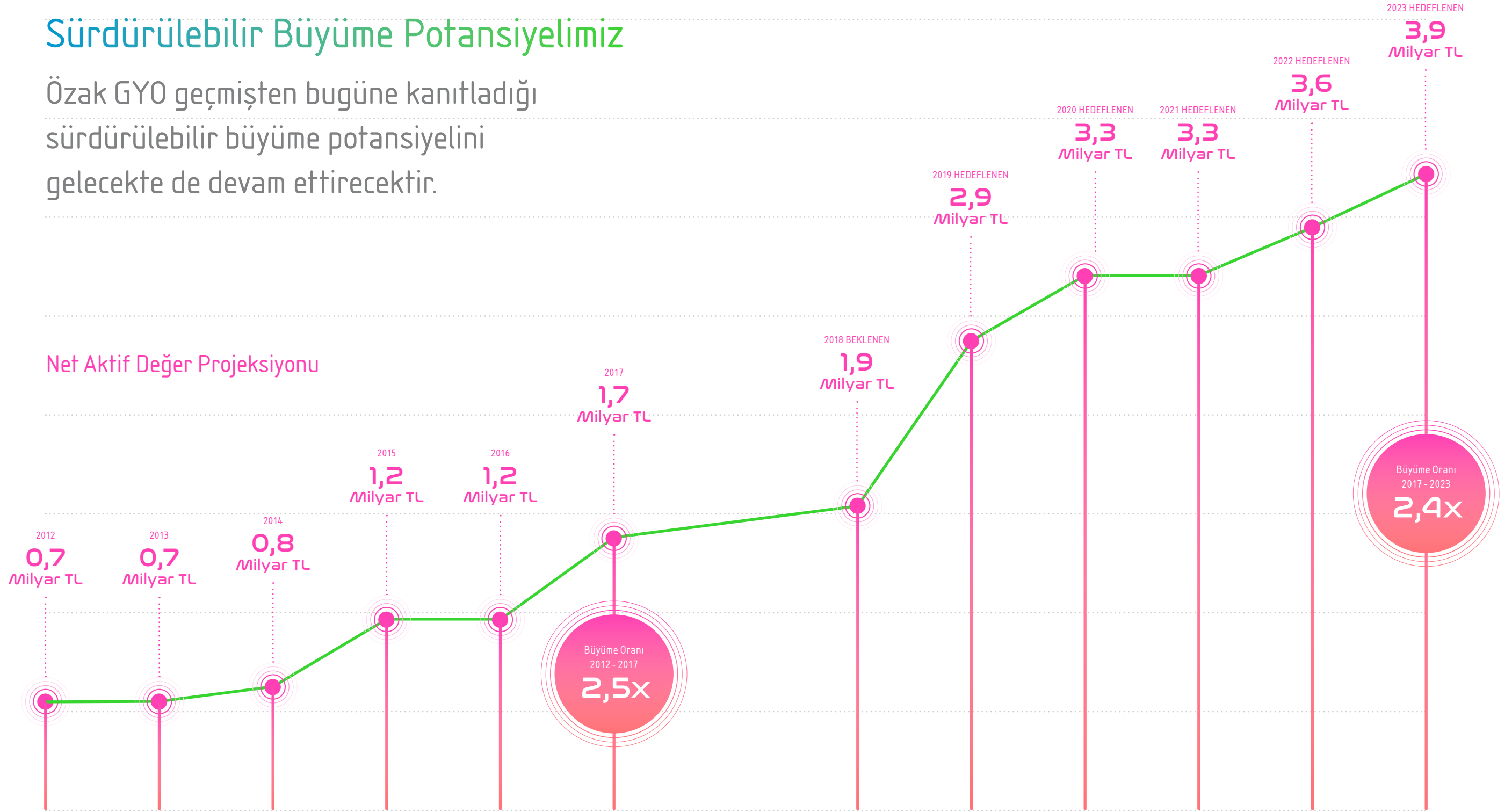
Aralık

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

Sürdürülebilir Büyüme Potansiyelimiz

Özak GYO geçmişten bugüne kanıtladığı sürdürülebilir büyüme potansiyelini gelecekte de devam ettirecektir.

Net Aktif Değer Projeksiyonu



İş Modeli

İHTİYAÇLARA YÖNELİK GELİŞTİRİLEN PROJELER İLE SEKTÖRDEKİ RAKİPLERİNDEN FARKLILAŞAN İŞ MODELİ

TREND YARATAN
PROJE GELİŞTİRİCİ ÖZELLİĞİ İLE
SEKTÖRE YÖN VEREN VİZYON

DÖRT FARKLI SEGMENTTEKİ OPERASYONLARIN SAĞLADIĞI RİSKLERE KARŞI ESNEK VE KORUYUCU YAPI

ENDÜSTRİ

34 PORTALL TURİZM
BAŞAKŞEHİR

İŞ İSTANBUL 34
GÜNEŞLİ

TİCARİ

METRO GROSS MARKET
BAYRAMPAŞA

BULVAR 216
ATAŞEHİR

KONUT

BÜYÜKYALI
ZEYTİNBURNU

HAYAT TEPE
BAYRAMPAŞA

GÖKTÜRK
PROJESİ

BALMUMCU
PROJESİ

MAHMUTBEY
PROJESİ

TURİZM

ELA QUALITY
RESORT HOTEL
BELEK

ELA DİDİM
OTEL PROJESİ

ELA DEMRE
OTEL PROJESİ

ESNEK İŞ MODELİ | TANINMIŞ KİRAÇI PORTFÖYÜ | %92'Sİ DÖVİZ BAZLI KİRA KONTRATLARI | MEVCUT DEĞERLİ PROJELER | FARKLI SEGMENTLERDE OPERASYONLAR | ÖNGÖRÜLEBİLİR NAKİT AKIŞI | FARKLILAŞAN MERKEZİ PROJELER | DEĞERLİ VARLIKLARDAN OLUŞAN PORTFÖY

Portföy Yapısı

RİSKLERİ MİNİMİZE EDEN ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ PORTFÖY YAPISI

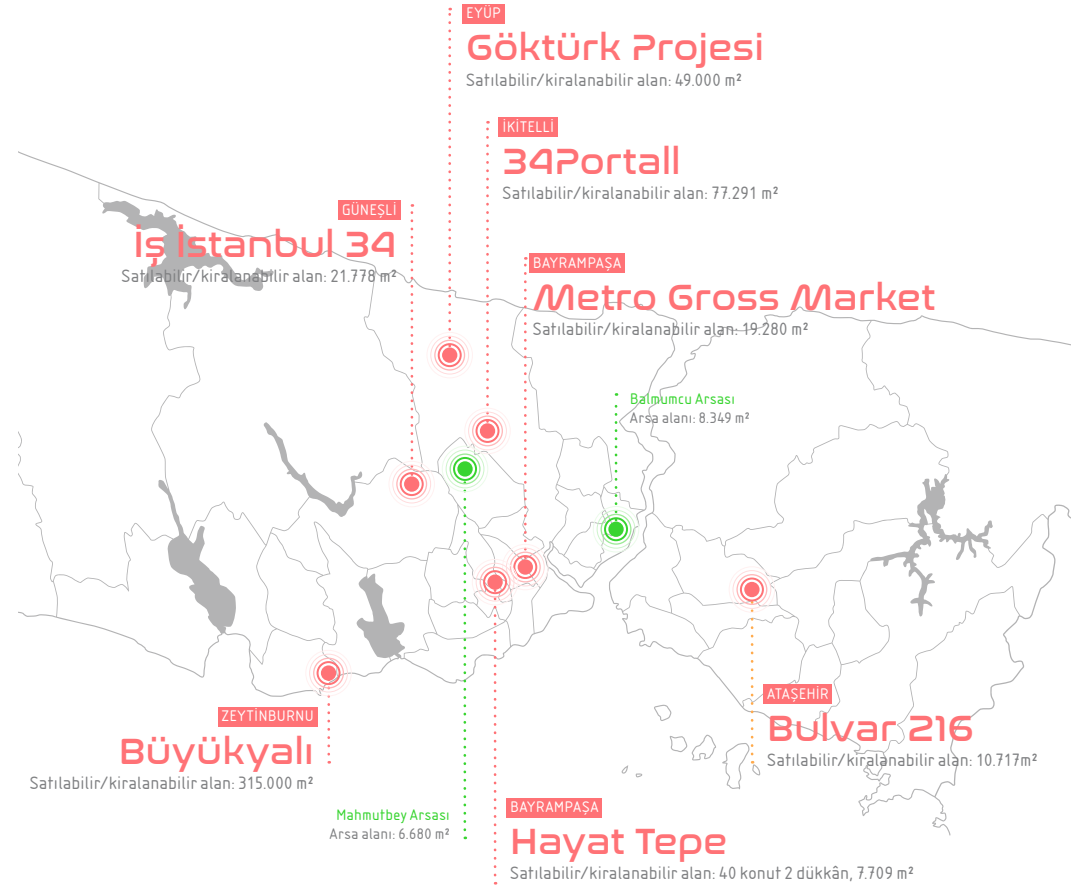
GAYRİMENKUL PORTFÖY & KİRA GELİRLERİ DAĞILIMI

%62			%16	%22
KİRA GETİREN TİCARİ GAYRİMENKULLER			PROJELER	ARSALAR
%34	%30	%36		
OTEL	PERAKENDE	OFİS		

Varlıklarımız

İSTANBUL

Özak GYO'nun şehrin merkezinde yer alan projeleri, yatırımcının yoğun ilgisi sayesinde değerini her geçen gün artırmaktadır.



Toplam arsa alanı

15.029 m²

Toplam satılabilir/kiralanabilir alan

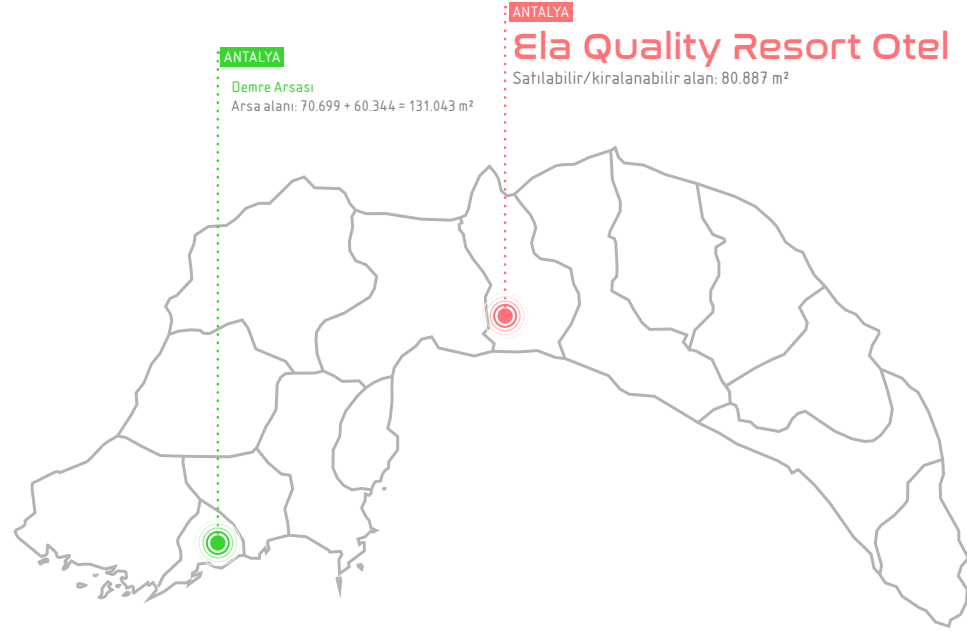
500.775 m²



Varlıklarımız

ANTALYA

Özak GYO, Antalya'da geliştirdiği projelerle turizme katma değer sağlamaya devam etmektedir.



Toplam arsa alanı

131.043 m²

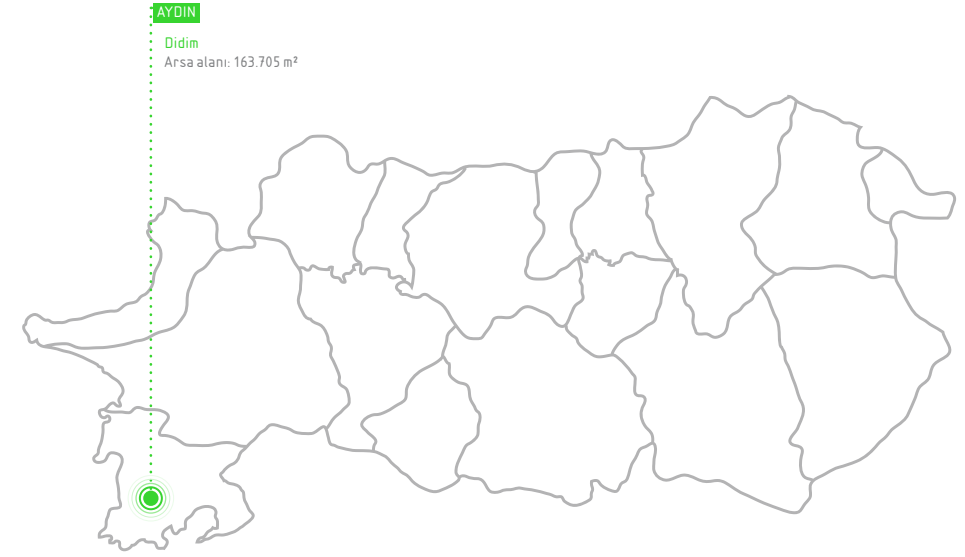
Toplam satılabilir/kiralanabilir alan

80.887 m²

Varlıklarımız

AYDIN

Alternatif turizmin merkezlerinden Didim'de gerçekleştirilecek olan 5 yıldızlı otel ve apart mülk yatırımı, bölgenin turizm trafiğine önemli katkı sağlayacak.



Toplam arsa alanı

163.705 m²

34 Portall Plaza

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.

DOLULUK OANI

%93

TAMAMLAMA TARİHİ

2010

2017 KİRA GELİRİ

18,4 Milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ(*)

322,4 Milyon TL

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	%100 Özak GYO
Proje tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz değeri	322,4 milyon TL
Doluluk oranı	%93
Yıllık kira artışı	LIBOR+%2
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	25.371 m²
Kiralanabilir alan	77.291 m²
Başlıca kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko ve Asır Grup

(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



İş İstanbul 34

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.

DOLULUK OANI

%61

TAMAMLAMA TARİHİ

2010

2017 KİRA GELİRİ

6,1 Milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

139,6 Milyon TL

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis ve Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz değeri	139,6 milyon TL
Doluluk oranı	%61
Yıllık kira artışı	LIBOR+%3
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir alan	21.778 m ²
Başlıca kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



Bayrampaşa Metro Gross Market

Toplam 20.000 m² kapalı alana sahip olan Bayrampaşa Metro Gross Market, gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu ile dikkat çekmektedir.

DOLULUK ORANI

%100

TAMAMLAMA TARİHİ

2012

2017 KİRA GELİRİ

7,3 Milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

124,7 Milyon TL

PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz değeri	124,7 milyon TL
Doluluk oranı	%100
Yıllık kira artışı	Euro TÜFE
Portföye girişi	2012
Arsa alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir alan	19.280 m ²
Başlıca kiracılar	Metro Gross Market

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



Bulvar 216

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul'da Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır.

DOLULUK OANI

%74

TAMAMLAMA TARİHİ

2014

2017 KİRA GELİRİ

14,0 Milyon TL

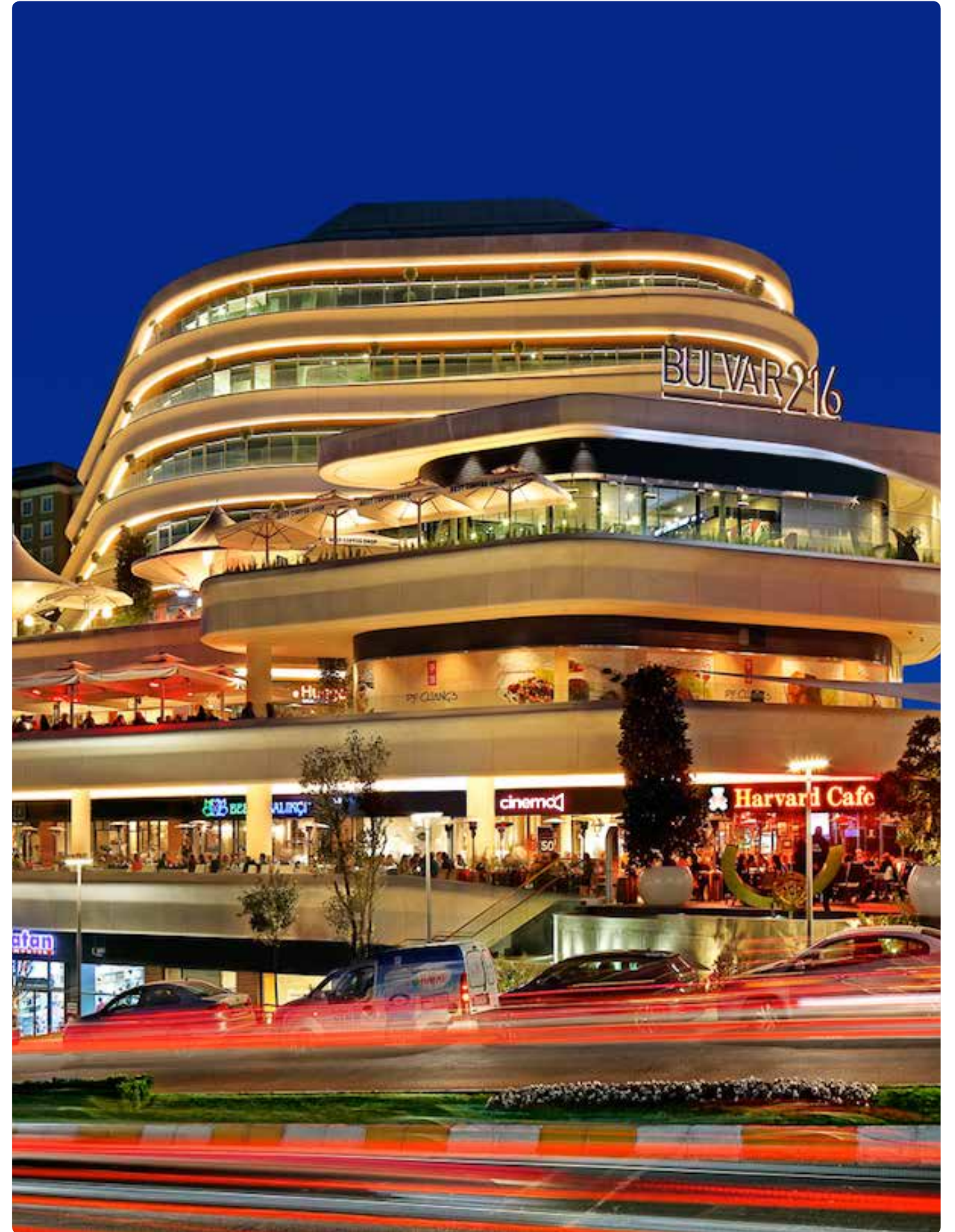
EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

268,8 Milyon TL

PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz değeri (perakende)	268,8 milyon TL
Doluluk oranı	%74
Tamamlanma tarihi	2014
Arsa alanı	5.873 m²
Perakende kiralanabilir alan	10.717 m²
Başlıca Kiracılar	P.F.Chang's, Virginia Angus, Hunger, O'learys, Caribou, Starbucks, D&R, Vatan Bilgisayar, If Performance Hall, Cinemo

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



Ela Quality Resort Hotel

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.

KİRALAMA PORTFÖY DOLULUK ORANI

%100

TAMAMLAMA TARİHİ

2007

2017 KİRA GELİRİ

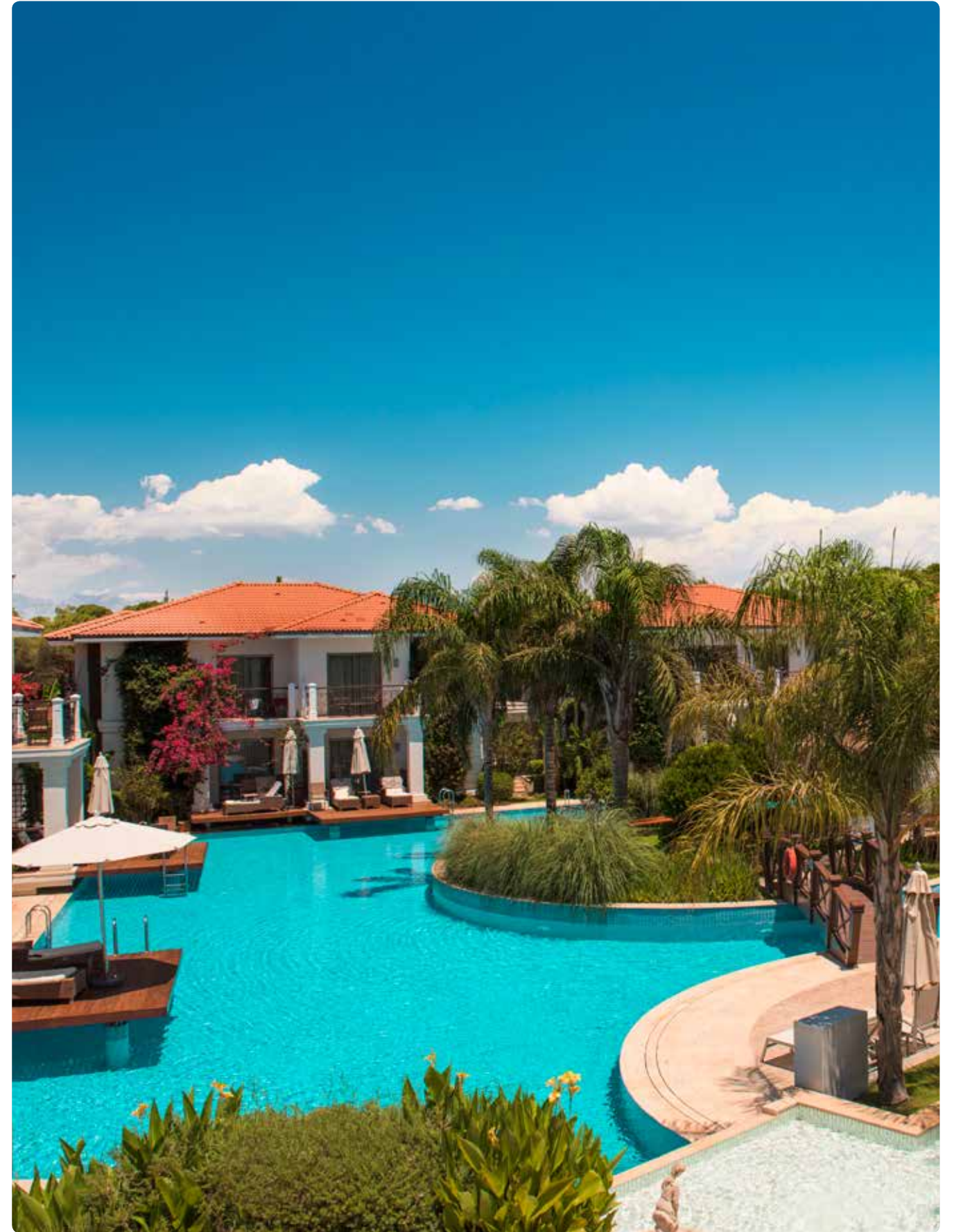
25,8 Milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

434,7 Milyon TL

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO (%100)
İşletme	%95 İştirak Aktay Otel İşletmesi A.Ş.
Proje tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel kapasitesi	583 oda/1.200 yatak
Ekspertiz değeri	434,8 milyon TL
Yıllık ortalama otel doluluk oranı	%46 (%34 - 2016)
Yıllık kira artışı	TÜFE
Arsa alanı	90.150 m²

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



Hayat Tepe, İstanbul

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA'ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5'ten rahatça ulaşılabilir.

HAYAT TEPE TESLİM ORANI

%93,3

TAMAMLAMA TARİHİ

2016

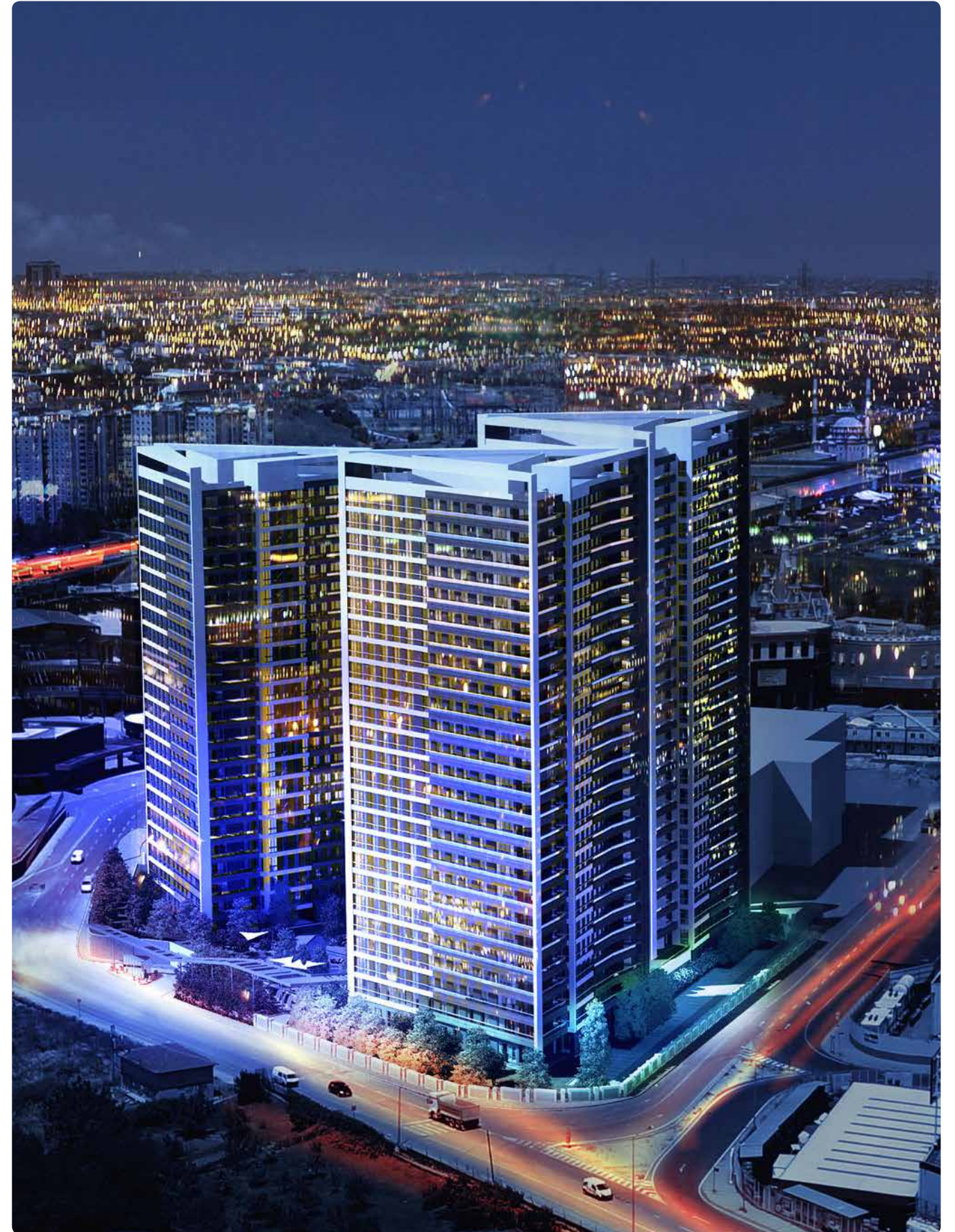
BEKLENEN SATIŞ GELİRİ

320 Milyon TL

PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam beklenen gelir	320,0 milyon TL
Proje başlangıç tarihi	2013
Proje tamamlanma tarihi	2016
Arsa alanı	16.698 m²
Toplam satılabilir alan	78.533 m²
Hayat Tepe teslim oranı (572/614) ⁽¹⁾	%93,3

⁽¹⁾ 31.12.2017 itibarıyla; Hayat Tepe Projesinde 614 bağımsız bölümün 572'si teslim edilmiş ve teslimat oranı %93,3 olarak gerçekleşmiştir. Stokta 40 konut ve 2 dükkân mevcuttur.



Büyükyalı Projesi

Büyükyalı Projesi'nde farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, otel ve otelle birlikte işletilecek markalı rezidans konutlar yer almaktadır.

ÖZAK GYO HİSSE ORANI

%60

İÇ VERİM ORANI

%48

PROJE BAŞLANGIÇ TARİHİ

2016

BEKLENEN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

4,2 Milyar TL

BEKLENEN KÂR

1,5 Milyar TL

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO (%60) Ziylan Gayrimenkul (%32) Yenigün İnşaat (%8)
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 Kâr	1,5 milyar TL
Özak GYO Payı	%60
Beklenen ortalama m ² satış fiyatı	13.370 TL
Büyükyalı ön satış oranı (306/1.172) ^(*)	%26

^(*) 31.12.2017 itibariyle; toplam 51.706 m² alana sahip 306 ünitenin ön satışı gerçekleştirilerek 855 milyon TL satış cirosuna ulaşılmıştır.



Göktürk Projesi

Özak GYO, İstanbul'un yeni yerleşim merkezlerinden birinde konumlanan Göktürk arsasında rezidans tipi bir proje geliştirmektedir.

ÖZAK GYO HİSSE ORANI

%100

İÇ VERİM ORANI

%38

PROJE BAŞLANGIÇ TARİHİ

2018

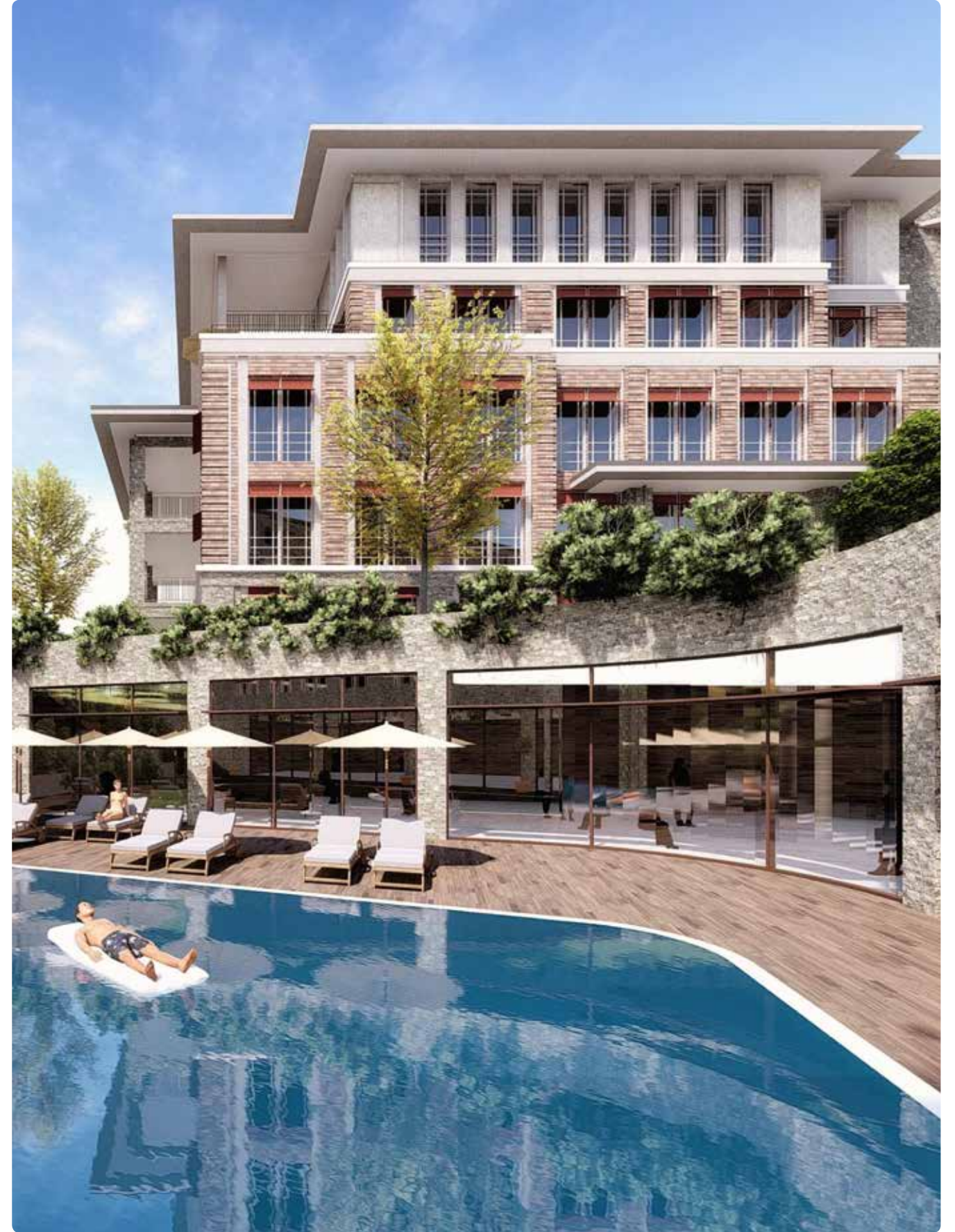
BEKLENEN SATIŞ GELİRİ

635 Milyon TL

BEKLENEN KÂR

218 Milyon TL

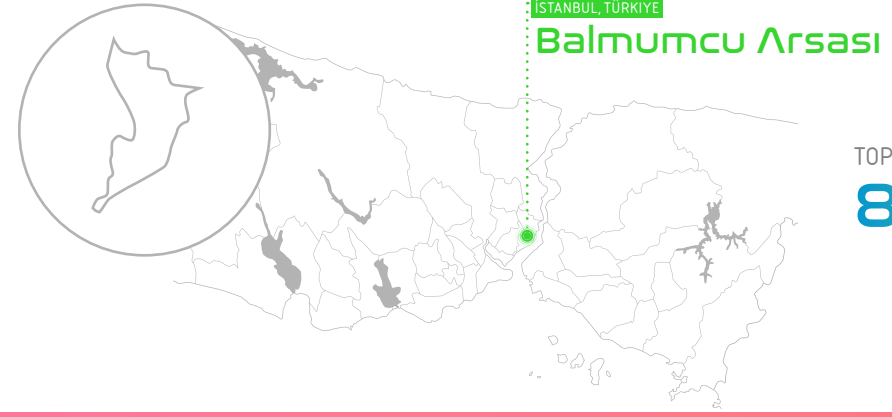
PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Konut
Konum	İstanbul, Eyüp, Göktürk
Proje başlangıç tarihi	2018
Proje bitiş tarihi	2021
Beklenen toplam proje maliyeti	417 milyon TL
Beklenen toplam satış geliri	635 milyon TL
Beklenen kâr	218 milyon TL
Beklenen ortalama m ² satış fiyatı	12.930 TL
Toplam arsa alanı	50.266 m ²
Kiralanabilir/satılabilir alan	49.116 m ²
Toplam arsa ekspertiz değeri	252,9 milyon TL



Balmumcu Arsası

İSTANBUL, TÜRKİYE

Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje tipi	Otel & Rezidans
Arsa alanı	8.349 m ²
Toplam ekspertiz değeri	144,7 milyon TL

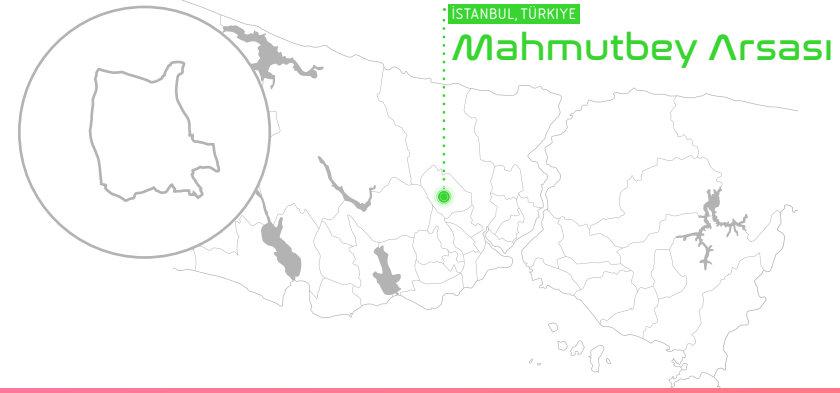


TOPLAM ARSA ALANI
8.349 m²

Mahmutbey Arsası

İSTANBUL, TÜRKİYE

Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje tipi	İş Merkezi
Arsa alanı	6.682 m ²
Ekspertiz değeri	46,1 milyon TL

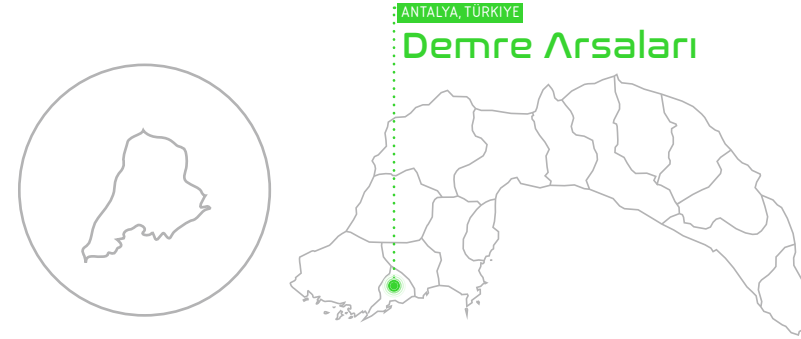


TOPLAM ARSA ALANI
6.682 m²

Demre Arsaları

ANTALYA, TÜRKİYE

Konum	Antalya
Proje tipi	Otel
Arsa alanı	70.699 + 60.344 = 131.043 m ²

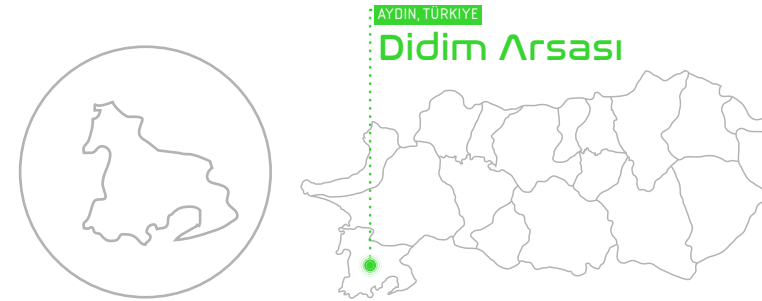


TOPLAM ARSA ALANI
131.043 m²

Didim Arsası

AYDIN, TÜRKİYE

Konum	Aydın
Proje tipi	Otel
Arsa alanı	163.705 m ²



TOPLAM ARSA ALANI
163.705 m²

ÖZAK GYO HAKKINDA

50	Kısaca Özak Global Holding
52	Özak Global Operasyon Haritası
54	Özak GYO Hakkında
58	Vizyonumuz, Misyonumuz ve İlkelerimiz
60	İş Modelimiz
61	Stratejimiz
62	Finansal Göstergeler
64	Temel Portföy Gelişmeleri
66	2017’de Öne Çıkan Gelişmeler
70	Net Aktif Değer Tablosu
72	Kilometre Taşları
74	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
76	İştirakler ve İş Ortaklıkları

YÖNETİMDEN

78	Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı
82	Yönetim Kurulu
88	Bağımsızlık Beyanları
89	Üst Yönetim

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ HAKKINDA

90	Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü
99	Özak GYO’nun Sektördeki Konumu

FAALİYETLER

100	Projeler
	100 Tamamlanan Projeler
	112 Devam Eden Projeler
	116 Gelecek Projeler
120	Değerleme Raporları Özeti

KURUMSAL YÖNETİM

121	İnsan Kaynakları
122	Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
134	Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
135	İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti
136	Yatırımcı İlişkileri
138	Risk Yönetimi
139	Mevzuat Değişiklikleri
140	Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

FİNANSALLAR

141	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu
213	Konsolide Olmayan Finansal Tablolar
221	İleriye Yönelik Bildirimler
222	Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü
	İletişim Bilgileri

Özak GYO 2017 Faaliyet Raporu

Kısaca Özak Global Holding

Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ile faaliyet gösterdiği her alanda sektörün ve müşterinin ihtiyaçlarını doğru analiz etmekte, geleceği öngören yatırımlarıyla fark yaratmaktadır.

ÖZAK TEKSTİL'İN ÜRETİM KAPASİTESİ

7 Milyon Parça/Yıl

ÖZAK TEKSTİL'İN KAPALI ÜRETİM ALANI

45.000 m²

1985 yılında Özak Tekstil'i kuran ve sonrasında turizm, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde de faaliyet göstermeye başlayan Özak Global Holding, 2017 yılsonu itibarıyla öncü yatırımları ve sürdürülebilir iş modelleri ile hizmet vermeye devam etmektedir.

Büyüme yolculuğuna inşaat ve tekstil alanında yaptığı yatırımlar ile başlayan Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ile faaliyet gösterdiği her alanda sektörün ve müşterinin ihtiyaçlarını doğru analiz etmekte, geleceği öngören yatırımlarıyla fark yaratmaktadır. Özak Global Ailesi şirketlerinin başarısı, mevcut koşulları doğru bir gözlemle değerlendirerek geleceğe sağlam adımlar atabilme becerisinden ileri gelmektedir.

Tekstil

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 45.000 m² kapalı alana karşılık gelen 3 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 Hilffiger, Uterque ve Zara gibi dünya markaları tarafından tercih edilmektedir.

Gayrimenkul

Kurulduğu ilk yıllardan itibaren inşaat sektörünün içinde yer alan Grup, 1995 yılında faaliyete başlayan İnt-Er Yapı şirketi ile sektörün aktif oyuncularından biri olmuştur. İnt-Er Yapı, her biri kendi alanında uzmanlık sahibi kadrosuyla proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi konularında hizmet sunmakta ve bu hizmet çeşitliliği ile rakiplerinden ayrılarak sektörde güçlü bir konuma sahip olmaktadır.

İnşaat sektöründe köklü bir deneyime sahip olan Özak Global Holding, bu sektördeki Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı şirketini, 2009 yılında tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüş ve böylece Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi 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.

Turizm

Özak Global Holding, 2007 yılında Aktay Turizm ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden Ela Quality Resort Otel'i kurarak turizm sektöründe de faaliyet göstermeye başlamıştır. Türkiye'de çocuk/aile konseptine sahip ilk otel olan Ela Quality Resort Otel, 2017 yılında Rusya ve Ukrayna'nın lider tur operatörlerinden biri olan Coral Travel'in misafirleri arasında yaptığı anket ile "Starway World Best Hotels" listesinde en başarılı 100 otel arasına girerek başarısını bir kez daha tescillemiştir.

2017 yılında ayrıca, turizm dünyasında söz sahibi olan TUI Travel'in misafirlerinin değerlendirmeleri sonucu oluşturulan "TUI Top Quality 2017" listesine girmeyi başaran Otel, Booking.com tarafından da 2017 "Mükemmellik" ödülüne layık görülmüştür.

Kurulduğu günden bu yana kişiye özel hizmetleri ve uluslararası standartlardaki kalitesiyle hizmet vermeye devam eden Ela Quality Resort Belek, Quality Management Awards 2017'de, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Otel'i" dalında 1'inci seçilmiştir.



Özak Global Operasyon Haritası

Özak Global Ailesi şirketlerinin başarısı, mevcut koşulları doğru bir gözlemler değerlendirerek geleceğe sağlam adımlar atabilme becerisinden ileri gelmektedir.



TEKSTİL

Özak Tekstil

- 1985 yılında kuruluş
- 3 ayrı fabrika ve 45.000 m² kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- ✓ Müşteri ihtiyacına uygun tasarım ve model geliştirme becerisi
- ✓ Gelecek yılların moda trendlerini belirleyen uzman Ar-Ge kadrosu
- ✓ Sosyal sorumluluk ve iş güvenliği 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 ürünler
- Türkiye'nin nitelikli denim ihracatında %5'lik pay ile liderlik
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme

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



İNŞAAT

İnt-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



TURİZM

Ela Quality Resort Hotel

- Aktay Turizm⁽¹⁾ 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 restoran, 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
- PricewaterhouseCoopers tarafından yapılan bağımsız denetim
- Ödüllü faaliyet raporları
- 2015'te Forbes Türkiye dergisi "Türkiye'nin En büyük 100 Şirketi" listesinde, 57'nci sırada
- Özak GYO iştirakleri
- ✓ Aktay Otel İşletmeleri (%95)
- ✓ Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%60)
- ✓ Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60)

Hedef: Gerçekleştirdiği projelerle gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırmak



TESİS YÖNETİMİ

Akyön Tesis Yönetimi

- Portföyümüzde bulunan AVM, ofis, konut ve rezidans vb. tesislerin güvenlik, temizlik, bakım-onarım, kiralama fonksiyonlarının yönetimi
- Gelecek yıllarda bu hizmetlerin grup dışı firmalara da sunulması hedeflenmekte, önemli bir marka ve piyasa değerine erişmesi beklenmektedir.

⁽¹⁾ Aktay Turizm ile 2015 yılında devralma suretiyle birleşme işlemi gerçekleşmiştir.

Özak GYO Hakkında

Geliştirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran çözümler sunmayı ilke edinen Özak GYO, şehrin en merkezi yerlerine konumlandığı özgün işleriyle dikkat çekmektedir.

NET AKTİF DEĞERİ

1,7 Milyar TL

PİYASA DEĞERİ

585,0 Milyon TL

Özak GYO hakkında

2009 yılında kurulan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (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. Konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmekte olan Özak GYO, kısa sürede sektörün önde gelen oyuncularına katılmıştır.

2012 yılında halka arz edilen Şirket; yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla Forbes Türkiye dergisinin 2014 yılı verilerine göre hazırladığı "Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi" sıralamasında, birçok önemli şirketi geride bırakarak 57'nci sırada yer almıştır.

Geliştirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran çözümler sunmayı ilke edinen Özak GYO, şehrin en merkezi yerlerine konumlandığı özgün işleriyle dikkat çekmektedir.

Şehircilik alanında uzmanlaşmış, ayrı bir kadrosu bulunan Özak GYO, sektörün seçkin iş ortaklarının da birikiminden faydalanarak şehrin en dinamik bölgelerinde, yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr getirme potansiyeline sahip olan projeler geliştirmektedir.

Özak GYO'nun tamamlanan projeleri arasında; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek yeme-içme ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Quality Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip Bayrampaşa Metro Gross Market, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe ve Hayat

Tepe Suites yer almaktadır. 2016'nın ilk çeyreğinde yapımına başlanan ve Özak GYO'nun en büyük payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesi ise İstanbul'un deniz ile ilişkisi nedeniyle kısa sürede çok daha fazla değer kazanacak bölgesi Kazlıçeşme sahil yolunda yükselmektedir.

Yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projelerine devam etmekte olan Özak GYO, İstanbul'un yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. 2017 yılında Göktürk'te alınan ikinci arsayla büyüklüğü 50.266 m²'ye ulaşan projenin 2018 yılında başlayarak 2020 yılında tamamlanacağı ve proje bitiminde toplam satış gelirlerinin 635 milyon TL'ye ulaşacağı öngörülmektedir.

Şehir merkezlerinde Özak GYO farkını ortaya koyacak şehir otelciliği alanına adım atmayı planlayan Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut, ofis ve apart otelden oluşan karma kullanımlı olarak geliştirmeyi planladığı projeye 2019 yılında başlayacaktır. Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da büyük önem taşımaktadır.

Önümüzdeki yıllarda Didim ve Demre'de yer alan arsalarında Ela Resort'un ismini ve uluslararası standartlardaki kalitesini taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi planlayan Özak GYO, devam etmekte olan Büyükyalı Projesi ve 2018 yılında başlayacak olan Göktürk ve Balmumcu Projeleriyle gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırarak sektörün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Büyükyalı İstanbul hakkında

Emlak Konut güvencesiyle, Özak GYO, Ziylan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat, İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda, dünya standartlarında bir "yeni şehircilik" projesini, Büyükyalı adıyla hayata geçirmektedir. "İnsan" ve "iyi yaşam" kavramlarını odağına alan, sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunmayı hedefleyen Büyükyalı'nın konseptini; yaya konforu, geleneksel mahalle kültürü, renkli sosyal yaşam, kültürel çeşitlilik, kalite, sürdürülebilirlik gibi değerleri bir araya getiren ve projenin "iyi yaşam" vizyonunu destekleyen "yeni şehircilik" akımı oluşturmaktadır.

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı'nın ilk etabında, 560 ünite satışa sunulmuştur. Yaşamın 2019 yılında başlamasının planlandığı Büyükyalı'nın mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.



Projede farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, otel ve otelle birlikte işletilecek markalı rezidans konutlar yer almakta, ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal tesislerle çocuk alanlarının yer alacağı kiralanabilir sosyal alanlar bulunmaktadır.

Şehrin, markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden bölgesi Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir. Nitelikli spor merkezleri, okul ve üniversitelerin yer aldığı bölge; yeni konut, marina, otel, alışveriş merkezi, hastane ve altyapı projeleriyle her geçen gün gelişmeye ve yatırım cazibesini korumaya devam etmektedir.

Şehrin tüm ulaşım akstalarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ve ulaşım kolaylığı da eklenmektedir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında yer almaktadır. Marmaray, banliyö hattı, sekiz şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımı imkânlarını bir arada sunan ulaşım olanaklarına 2016'nın sonunda, İstanbul'un Asya ve Avrupa Yakası'nı tüp geçişle birbirine bağlayarak motorlu araçlara geçiş olanağı sağlayan Avrasya Tüneli de eklenmiştir.

Büyükyalı'nın yükseldiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır. Bu binaların; kültür-sanat merkezi, sergi alanı, müze, çocuk kulübü, yeme-içme alanı ve moda-sanat atölyesi olarak değerlendirilmesi planlanmaktadır. Büyükyalı'ya İstanbul'un kent dokusunu katacak tarihi yapılar, kültürel ve sosyal aktivitelerle canlandırılarak günlük hayatın bir parçası haline gelecektir.

Farklı segmentlerde dengeli iş modeli

Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği 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.

Özak GYO'nun güçlü pazarlama stratejisi ve kalite odaklı yaklaşımıyla sektörde yarattığı güvenilirlik, tamamlanan projelerinde satış rakamlarına başarıyla yansımaktadır.

Özak Gyo Hakkında

Portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir büyüme hızı yakalayan Özak GYO, kurulduğu 2009 yılından bu yana 16 kat büyüme göstermiş ve Türkiye'nin en büyük GYO'larından biri halini almıştır.

TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ

138,5 Milyon TL

TOPLAM KİRA GELİRLERİ

71,6 Milyon TL^(*)

Şirket, 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 16 kat büyüme göstermiş ve Türkiye'nin en büyük GYO'larından biri halini 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.

Geliştirdiği her projede kendine has dokunuşları ile fark edilen Özak GYO, gelecek dönemde büyüme ivmesini daha da artırarak sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olmayı hedeflemektedir. Bu hedef doğrultusunda:

Özak GYO, her projesinde ortaya koyduğu inovatif yaklaşımla, sürekli değişen dünyada insanların değişen ihtiyaçlarını öngörerek onlara sürdürülebilir 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.

Şirket, önümüzdeki dönemlerde Balmumcu ve Kazlıçeşme Büyükyalı'da gerçekleştireceği yatırımların yanı sıra, şehrin merkezi noktalarında geliştireceği konut ve ticari karma projelerle sektörde adından söz ettirmeye devam edecektir.

Çevreci anlayış

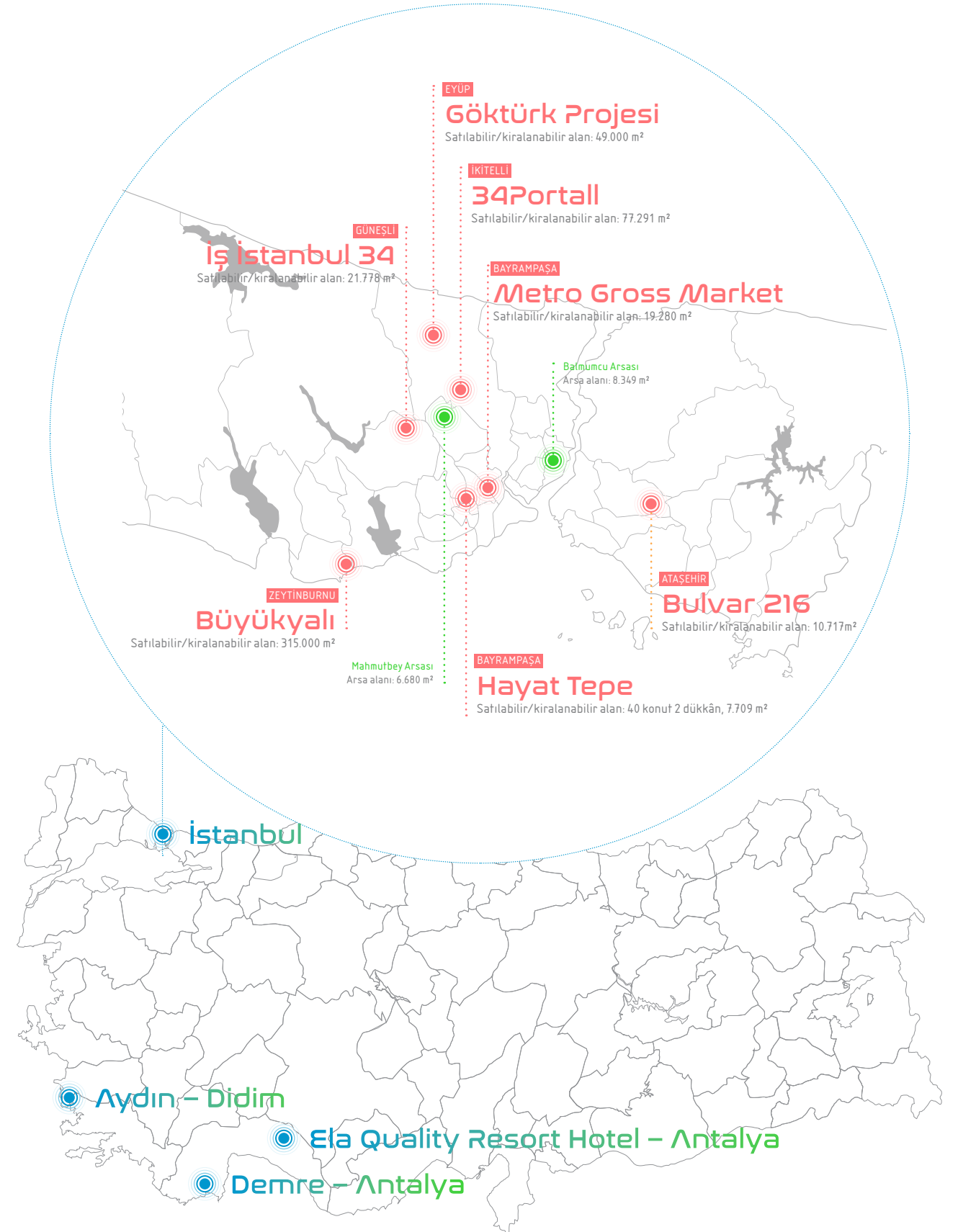
Özak GYO, gerçekleştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle, ekonomiye ve yaşama değer katmakta, çevreye verdiği değerle, dünyamızı güzelleştiren şirketler arasında yer almaktadır.

Türkiye'nin ilk yeme-içme destinasyonu olma özelliğini taşıyan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde almaya hak kazanmıştır.

Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da ise yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, 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.

Hissedarlar için değer

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 %25'i piyasada fiilen dolaşımdadır. 31.12.2017 itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 2.403 milyon TL'ye, toplam gelirleri 138,5 milyon TL'ye ulaşmıştır.



^(*) Konsolide Olmayan Finansal Tablo verisidir.

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.

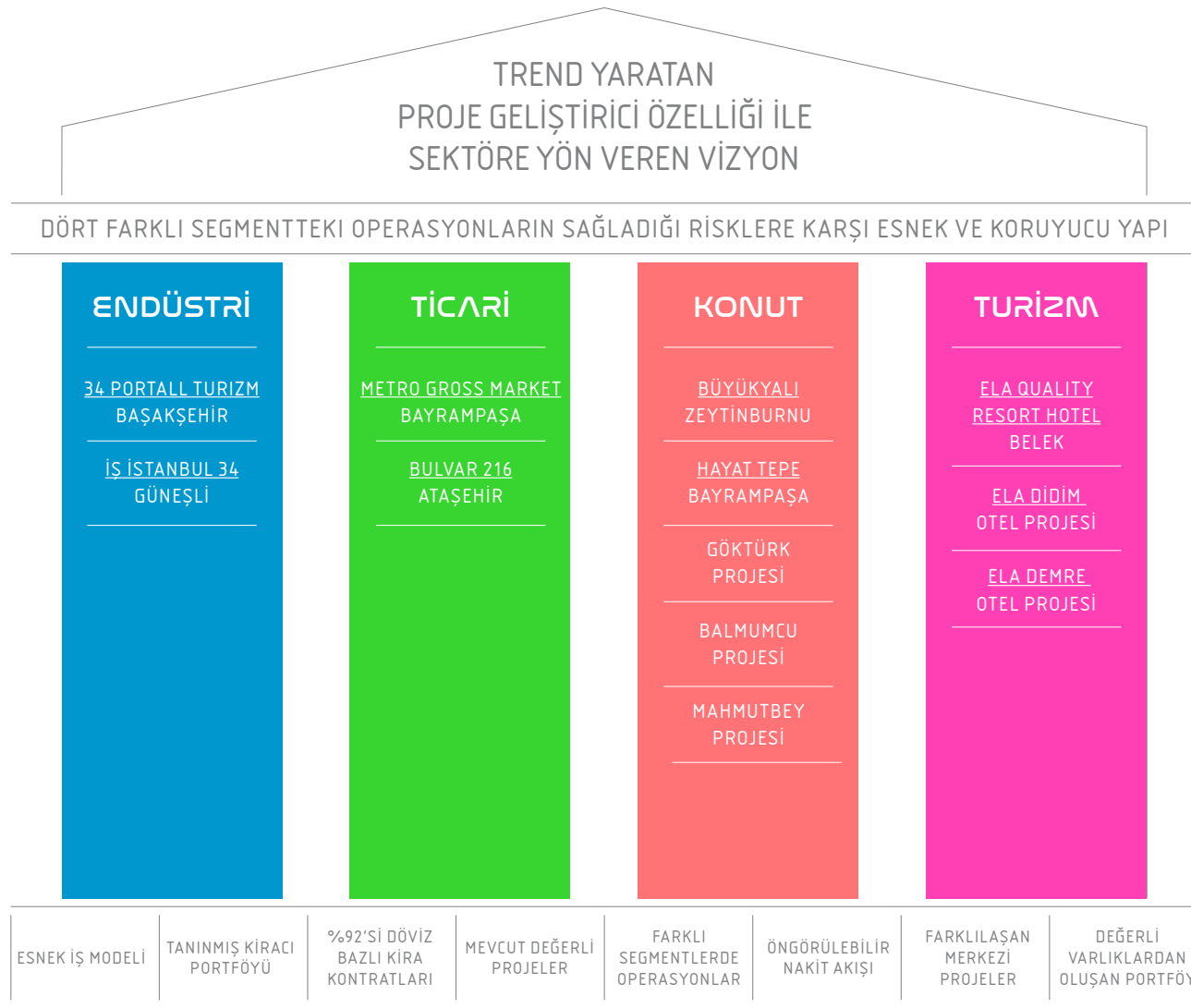
Bir gayrimenkul projesinin Özak GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı, modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katıyor olmasıdır.

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.

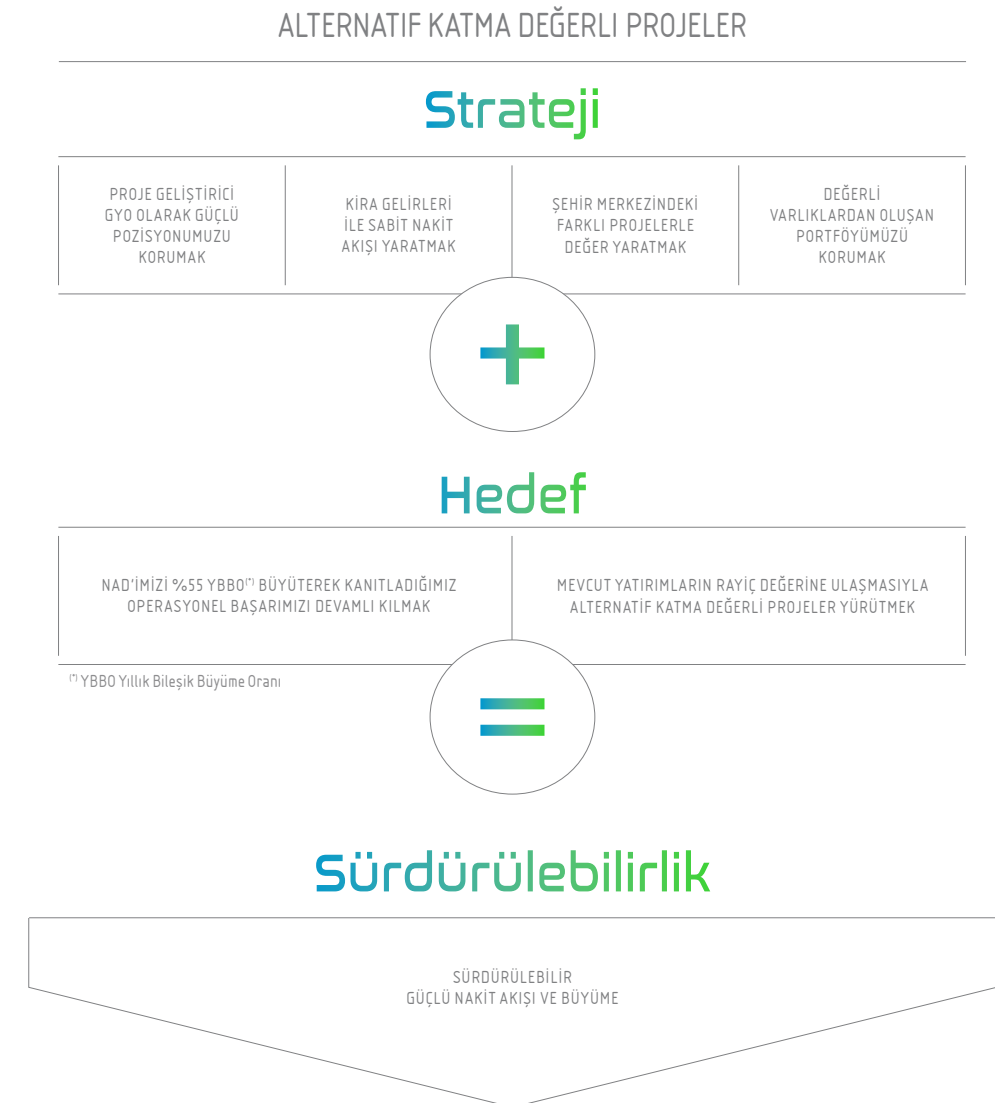
İş Modelimiz

Özak GYO, ihtiyaçlara yönelik geliştirdiği projelerle finansal yapısını güçlendirmekte, sektördeki rakiplerinden farklılaşmaktadır.



Stratejimiz

Özak GYO, geniş portföyünün sağladığı güçlü nakit akışı sayesinde sürdürülebilir büyümesini devam ettirmekte, alternatif katma değerli projeler üretmektedir.



Finansal Göstergeler

Özak GYO, profesyonel finans yönetimi yaklaşımı ışığında riskleri etkin bir biçimde yöneterek 2017 yılsonu itibarıyla toplam aktif büyüklüğünü 2,40 milyar TL'ye yükseltmenin yanı sıra net aktif değerini 1,66 milyar TL'ye yükseltmeyi başarmıştır.



Aktif Büyüklük
2,4 Milyar TL



Toplam Portföydeki Ort. Doluluk
%93



Gayrimenkul & Turizm Satışları
66,9 Milyon TL



Portföyden Elde Edilen Kira Gelirleri^(*)
71,6 Milyon TL



Toplam Özsermaye
1,48 Milyar TL



Döviz Bazlı Kira Kontratları
%92



FAVÖK*
56,0 Milyon TL



FAVÖK Marjı
%40,4



Net Aktif Değer^(*)
1,66 Milyar TL



Toplam Satış Hasılatı
138,5 Milyar TL



Net Kâr
259,0 Milyon TL



Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri
2,07 Milyar TL

^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Temel Portföy Gelişmeleri



Göktürk Aarsaları

2014 yılında Eyüp Göktürk'te yer alan 17.403 m²'lik arsayı portföyüne dâhil eden Özak GYO, Mart 2017'de araziye genişletmek amacıyla 32.863 m²'lik ikinci arsanın da alımını gerçekleştirmiştir. İstanbul'un yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te bulunan 2 arsada konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

TOPLAM ARSA ALANI

50.266 m²

TOPLAM ARSA EKSPERTİZ DEĞERİ

252,8 milyon TL



Büyükyalı Projesi

Özak GYO, 2017 yılsonu itibarıyla, Büyükyalı Projesi için kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığındaki payını %5 daha artırarak Adi Ortaklık içindeki toplam payını %60'a çıkarmıştır.

BEKLENEN TOPLAM KÂR

1,45 milyar TL

ÖZAK GYO PAYI

%60

2017'de Öne Çıkan Gelişmeler

Uzun vadeli yatırımlar düşünenler için akıl kârı bir yatırım teklifi sunan Özak GYO, yatırımcıyı direk ve detaylı olarak portföyü hakkında bilgilendirmeyi amaçladığı web sitesi www.aklaarz.com’u hizmete almıştır.

Akla arz

2012 yılından bu yana Borsa İstanbul'da işlem gören Özak GYO hisseleri, yatırımcılara birbirinden değerli projelerin yer aldığı çeşitlendirilmiş bir gayrimenkul portföyüne yatırım yapma fırsatı sunmaktadır. Uzun vadeli yatırımlar düşünenler için akıl kârı bir yatırım teklifi sunan Özak GYO, yatırımcıyı direk ve detaylı olarak portföyü hakkında bilgilendirmeyi amaçladığı web sitesi www.aklaarz.com’u hizmete almıştır.

Türkiye’de birbirinden özel gayrimenkul projeleri geliştiren Özak GYO, akla arz projesiyle yatırımcıları; 34 Portall Plaza, İş İstanbul 34, Metro Gross Market, Ela Quality Resort Hotel, Bulvar 216, Hayatfepe ve Büyükyalı olmak üzere bütün projelerine ortak olmaya davet etmektedir.

Fendi Casa ile işbirliği

Özak GYO, 2017 yılında İtalyan zarafetini tüm dünyaya taşıyan Luxury Living Group ile işbirliğine imza atarak Büyükyalı Projesinde Luxury Living Group’un en önemli markası Fendi Casa ile çalışma kararı almıştır. Dubai ve Miami’den sonra ilk kez Türkiye’de Büyükyalı ile bir gayrimenkul projesinde tasarımlarıyla yer alacak olan Fendi Casa, Büyükyalı’da örnek bir daire hazırlayacak; aynı zamanda dileyen tüm ev sahiplerine özel dekorasyon tavsiyeleri sunacaktır.

İşbirliği kapsamında, Büyükyalı’daki bir bloğun tüm ortak alanlarında ve daire tasarımlarında Fendi Casa imzası olacak; buna ek olarak, Büyükyalı’da Fendi Casa ürünlerinin sergilendiği özel bir Fendi köşesi yeracaktır. Büyükyalı sakinleri için tüm daire tiplerine özel olarak hazırlanan ve mobilyadan aksesuara, halıdan perdeye kadar Fendi çizgisini taşıyan Fendi Casa paketleri de satışa sunulacaktır.

Büyükyalı Projesi satışları

2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansmanın ardından, kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı Projesi, 2017 yılında da Emlak Konut GYO’nun en çok satılan projeleri arasında yer almış; 2017 Temmuz - Ekim dönemini ciro şampiyonu olarak tamamlamıştır. 2017 yılsonu itibarıyla Büyükyalı Projesinde 306 adet ünitenin ön satışı gerçekleştirilerek toplam 855 milyon TL ciro elde edilmiştir.

Büyükyalı Projesi tadilat yapı ruhsatları

Zeytinburnu Kazlıçeşme’de hayata geçirilen Büyükyalı İstanbul Projesinin yapı ruhsatı, 2016 yılında alınmış; 2016 ve 2017 yıllarında projede yapılan revizyonlar sebebiyle alınan tadilat yapı ruhsatları ile birlikte proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı, 1.719’a çıkmıştır.

Büyükyalı Ortaklık Payı Artışı

Büyükyalı İstanbul Projesi kapsamında kurulan ve Şirket’in %55 paya sahip olduğu Özak Yenigün Zıylan adi ortaklığında; Özak GYO, Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.’nin sahip olduğu paylardan, ortaklığın %5’ine denk gelen payları 9.743.063,66 ABD doları bedelle satın almıştır. Ayrıca adi ortaklığın diğer ortaklarından Zıylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş. de Yenigün İnşaat’ın sahip olduğu paylardan adi ortaklığın %2’sine denk gelen payları almıştır. Böylece, Özak Yenigün Zıylan adi ortaklık paylarının son hali; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin %60, Zıylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş.’nin %32 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.’nin %8 şeklinde olmuştur.

Özak GYO’nun Ekim 2015’te kurulan Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.’deki iştirak payı da aynı oranda %55’ten %60’a çıkmıştır.

Göktürk arsaları

Özak GYO, portföyünde bulunan Eyüp Göktürk’teki mevcut araziye genişletmek amacıyla; aynı bölgede yer alan 32.863,21 m²’lik arazinin 2B hakkını 67.000.000 TL +KDV bedel ile 10.03.2017 tarihinde almış; söz konusu araziye ilişkin tapunun Şirket’e devri 20.03.2017 tarihinde gerçekleşmiştir. Bu alım işlemi nedeniyle Milli Emlak’a taksitli satış bedeli olarak ödenmesi gereken 57.510.617,50 TL’nin %20’si peşin olarak ödenmiş; kalan tutar ise 5 yılda altışar aylık vadelerde 10 eşit taksitlik ödeme planına bağlanmıştır.

Alınan ikinci arsayla birlikte toplam büyüklüğü 50.266 m² olan arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesinin inşaatına 2018 yılında başlanacaktır.



2017’De Öne Çıkan Gelişmeler

İstanbul’un bağımsız araştırma firmaları tarafından en fazla değer kazanacak bölgesi olarak tanımlanan Kazlıçeşme’de gerçekleştirilen Büyükyalı Projesi, aldığı ödüllerle de başarısını kanıtlamaktadır.

Demre turizm tahsisli gayrimenkule ait kesin tahsis süre uzatımı

Demre Yatırımcıları İnş. Tur. Ortak Girişimi San. ve Tic. A.Ş. (DETUYAB), Antalya ili Demre ilçesinde elektrik, yol vb. alt ve üst yapı yatırımları ile hava ve karayolu ulaşım ağıları tamamlanana kadar bu bölgede yer alan kesin tahsis ve ön izin sürelerinin dondurulması talebiyle Kültür ve Turizm Bakanlığı’na başvurmuştur. Bakanlık, adlarına kesin tahsis işlemi yapılan (yatırım aşamasındaki) firmaların tahsis sürelerinin Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17’inci maddesinin 7’nci fıkrası uyarınca, DETUYAB’ın dilekçe tarihi olan 02.08.2017 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle dondurulmasına karar vermiştir.

Bakanlığın ilgili kararı kapsamında; Şirketin Antalya İli Demre İlçesi 194 ada 338 parselde yer alan turizm tahsisli gayrimenkulüne ilişkin olarak kesin tahsis süresi de 02.08.2018 tarihine kadar uzatılmıştır.

Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 No’lu özel parselde yer alan günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin; etüt, plan, proje çalışmaları devam etmekte olup, tahsis, ön izin aşamasındadır.

Kayıtlı sermaye tavanı artırımı kararı

21.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 yılsonunda dolacak olan Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL’ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavan izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesinin ekli tadil tasarisına uygun olarak tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul’da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda tavan artırımı, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu 18.12.2017 tarihli ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 04.01.2018 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin “Sermaye ve Paylar” maddesinin tadil edilmesi konusu 2017 faaliyet dönemine ilişkin olarak 2018 yılında düzenlenecek Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda onaya sunulacaktır.

Fiili dolaşım oranı artışı

Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık ve Özak Tekstil A.Ş., Eylül 2017’de fiili dolaşım oranının yükseltilmesi ve kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesi amacıyla sahip oldukları halka açık payların bir kısmının yerli/yabancı kurumsal yatırımcılara satışını gerçekleştirmiştir. Bu bağlamda, Ahmet Akbalık’a ait 12.743.196 adet, Ürfi Akbalık’a ait 10.978.765 adet, Özak Tekstil’e ait 5.672.488 adet ve Özak GYO’ya ait 419.639 adet geri alınmış olan, halka açık, borsada işlem gören nitelikteki paylar 2,40 TL birim fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.’de sadece yurt içi ve yurt dışı kurumsal yatırımcılara satılmıştır.

Ortakların sahip oldukları halka kapalı statüsündeki paylara ilişkin herhangi bir satış işlemi gerçekleşmemiş olup, işlemlerin tamamı halka açık statüdeki payları kapsamaktadır.

Özak GYO’nun hisse satış işlemleri sonrası fiili dolaşım oranı %25’e ulaşmıştır. Fiili dolaşım oranının artması ile birlikte Borsa İstanbul’un Aralık 2017’de yayınladığı Dönemsel Endeks Değişiklikleri duyurusuna göre OZKGY, BIST 100 Endeksi yedek paylar listesinde yer almaktadır.

Geri alınan payların satışı

Sermaye Piyasası Kurulu Geri Alınmış Paylar Tebliği’nin 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 yapılabilecektir. 31 Aralık 2016 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket, Yönetim Kurulu’nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket’in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir.

Şirket tarafından bu kapsamda 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde 1,73-1,78 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,77 ağırlıklı ortalama fiyattan 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup; işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında yapılan geri alımlar ile birlikte toplamda 419.639 adet payın geri alımı yapılmış olup; geri alınan payların Şirketimizin sermayesine oranı toplamda %0,17’ye ulaşmıştır. İşlemlerin toplam tutarı ise 757,677 TL olarak gerçekleşmiştir. Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir. Genel kurul tarihi olan 25.05.2017 tarihi itibarıyla geri alım işlemleri tamamlanmıştır.

25.09.2017 tarihinde geri alınan paylar ile ilgili olarak 2,40 TL fiyattan yerli ve yabancı kurumsal yatırımcılara geri alınan 419.639 adet payın satış işlemi ortaklık tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte geri alınan payların tamamı satılmıştır. Geri alım işlemleri kapsamında gerçekleşen kazanç tutarı 249.457,06 TL olmuştur.

Proje yönetimi ve danışmanlık hizmeti

Özak GYO ile İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. arasında, Özak GYO’nun portföyünde bulunan gayrimenkullerin yapı ruhsatına tabi olmayan inşaat faaliyetleri kapsamında proje yönetimi hizmeti ve yeni geliştirilecek projeler kapsamında danışmanlık hizmeti alınması amacıyla 21.06.2017 tarihinde proje yönetimi ve danışmanlık hizmetleri sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme bedeli maliyet+kâr (%10+KDV) olarak belirlenmiştir.

İstanbul’un en şık evi, Avrupa’nın en iyisi

İstanbul’un bağımsız araştırma firmaları tarafından en fazla değer kazanacak bölgesi olarak tanımlanan Kazlıçeşme sahil şeridinde gerçekleştirilen Büyükyalı Projesi, aldığı ödüllerle de başarısını kanıtlamaktadır. Farklı kategorilerde pek çok yarışmadan ödül alan Proje, 2017 yılında “International Property Awards” töreninde örnek daire dalında Avrupa’nın En İyi İç Mimarı ödülüne layık görülmüştür. 1995 yılından beri düzenlenen “International Property Awards”, seçim süreci konusunda uzman bağımsız üyelerden oluşan bir jüri tarafından yönetilen, Jaguar, Mercedes ve Bentley gibi firmaların sponsorluğunu üstlendiği uluslararası saygınlığı yüksek bir organizasyondur.

Ödüllerle Ela Quality Resort

Ela Quality Resort Belek, Rusya ve Ukrayna’nın lider tur operatörlerinden Coral Travel’in misafirleri arasında yaptığı anket ile belirlenen “Starway World Best Hotels” listesinde 2017 yılında da en başarılı 100 otel arasına girerek başarısını bir kez daha tescillemiştir.

2017 yılında ayrıca, turizm dünyasında söz sahibi olan TUI Travel’in misafirlerinin değerlendirmeleri sonucu oluşturulan “TUI Top Quality 2017” listesine giren Ela Quality Resort, Booking.com tarafından da 2017 “Mükemmellik” ödülüne layık görülmüştür.

Ela Quality Resort Belek, Quality Management Awards 2017’de ise “Türkiye’nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Oteli” seçilmiştir.

Ödüllü faaliyet raporu

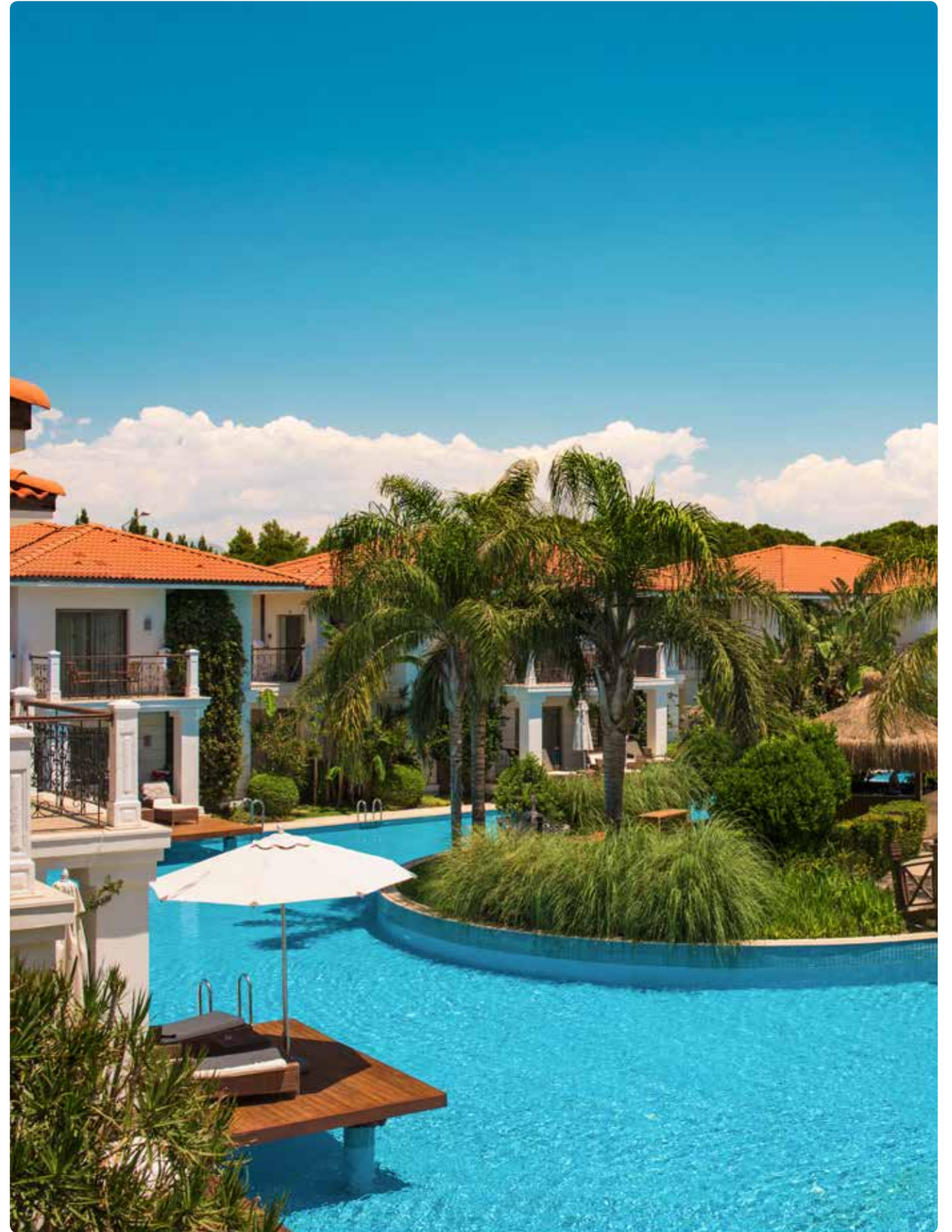
Özak GYO 2016 Faaliyet Raporu “Özak GYO’nun Gelecek Ajandası” ABD merkezli “LACP” Amerikan İletişim Profesyonelleri Liginin düzenlediği saygın faaliyet raporu yarışması “2016 Vision Awards” tarafından Altın Ödül’e layık görülmüştür. Yine ABD merkezli “MerComm Inc.” tarafından düzenlenen bir diğer önemli faaliyet raporu yarışması “ARC (Annual Reports Competition) Yıllık Faaliyet Raporları Yarışması”nda ise İllüstrasyon dalında “Bronz Ödül” alan rapor, Baskı ve Üretim dalında da “Onur Ödülü” kazanarak 3 önemli ödülün sahibi olmuştur.

Net Aktif Değer Tablosu

Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

NET AKTİF DEĞER TABLOSU (MN TL) ⁽¹⁾	PORTFÖY DEĞERİ	2016	2017
Arsa	Mahmutbey, İstanbul – Arsa	36,0	46,1
	Balmumcu, İstanbul – Arsa	120,6	144,7
	Göktürk, İstanbul – Arsa	64,4	78,6
	Göktürk 2, İstanbul – Arsa	-	174,3
	Toplam	221,0	443,7
Bina	34 Portall, İstanbul – Ofis	255,1	322,4
	İş İstanbul 34, İstanbul – Ofis	122,6	139,6
	Metro Gross Market, İstanbul – Perakende	94,5	124,7
	Bulvar 216, İstanbul – Perakende	231,6	268,8
	Ela Quality Resort Hotel	346,0	434,7
	Toplam	1.049,7	1.290,3
Tamamlanan Projeler -Stok	Hayat Tepe	25,8	19,3
Devam Eden Projeler	Büyükyalı	128,0	318,6
Bağlı Ortaklıklar (Turizm)	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş	79,9	152,7
	Büyükyalı Otel İşletmeciliği	0,03	0,03
	Betuyap- Detuyap	0,01	0,01
	Toplam	80,0	153,0
	(+) Nakit	147,8	160,9
	(+) Projelere Verilen Avanslar	129,4	31,2
	(+) Diğer Varlıklar	46,1	108,3
	(-) Diğer Yükümlülükler	161,1	373,2
	(-) Borçlar	440,0	493,8
	Net Aktif Değer	1.226,7	1.658,1

⁽¹⁾ Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.



Kilometre Taşları

Büyükyalı Projesi, 2017 yılında da Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almış; 2017 Temmuz - Ekim dönemini ciro şampiyonu olarak tamamlamıştır.

1985



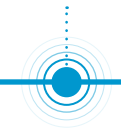
Bünyesinde 2.500, alt yüklenicileri ile 5.000'e yakın kişinin çalıştığı; aylık 600.000, yıllık 7.000.000 parça üretim kapasitesiyle İstanbul, Malatya, Şanlıurfa ve Çatalca'da bulunan 4 ayrı fabrikada üretim yapan Özak Tekstil'in temelleri atıldı.

1995



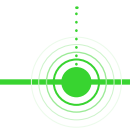
Mimar ve mühendislerden oluşan yetkin kadrosuyla birçok başarılı projeye imza atan İnT-Er Yapı; proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi alanlarında hizmet vermek üzere kuruldu.

2007



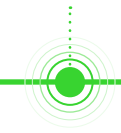
Aktay Turizm ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden, 2007 yılında Ela Quality Resort Hotel ile turizm faaliyetleri başladı.

2009



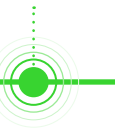
Özak GYO'nun kuruluşu ile birlikte, Özak Global Holding mevcut gayrimenkullerini aynı çatı altında topladı.

2010



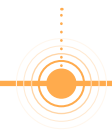
İstanbul - Güneşli İş İstanbul 34 projesi tamamlandı.
İstanbul - İkitelli 34 Portall projesi tamamlandı.

2011



İstanbul - Bayrampaşa'da Metro Gross Market ve Hayat Tepe Konut projesinin yapıldığı arsa satın alındı.
Akyön Tesis Yönetimi, Özak Grup şirketlerinden biri olarak kuruldu.

2012



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

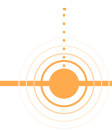
İstanbul - Aşağışehir Bulvarı 216 projesine başlandı.

İstanbul - Bayrampaşa Hayat Tepe Konut projesine başlandı.

İstanbul - Bayrampaşa Metro Gross Market projesine başlandı.

İstanbul - Balmumcu arsası satın alındı.

2014



İstanbul-Kazlıçeşme Büyükyalı projesinin ihalesi kazanıldı.

İstanbul-Göktürk arsası satın alındı.

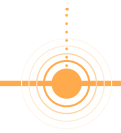
İstanbul-Bayrampaşa Hayat Tepe projesi 1. Etap teslim edildi.

İstanbul-Aşağışehir Bulvarı 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.

2015

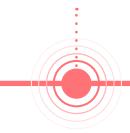


İştiraklerden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ile devralma suretiyle birleşme gerçekleşti.

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

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

2016



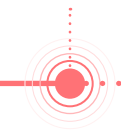
Büyükyalı projesinin ruhsatı alındı ve Eylül ayında lansmanı yapıldı. Örnek daireler Kasım'da görücüye çıktı.

İstanbul-Bayrampaşa Hayat Tepe projesi tamamlandı.

Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. ile devralma suretiyle birleşme gerçekleştirildi. Birleşmeyle birlikte, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu arsalar Özak GYO portföyüne eklendi.

Demre arsası kesin tahsisi işlemi tamamlandı, ihalesi alınan ve yan parselde bulunan ikinci arsanın kesin tahsis sürecinin sonlanmasıyla birlikte Demre'deki toplam arsa alanı 131.000 m²'ye çıkacaktır.

2017



Büyükyalı projesi kapsamında kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'ndaki Özak GYO payı %55'ten %60'a çıkarıldı.

Göktürk'te 32,8 bin m²'lik ikinci arsa portföye dâhil edildi.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sağlam finansal yapısı ve sektördeki inovatif adımlarıyla sürdürülebilir büyüme stratejisini başarıyla gerçekleştiren Özak GYO'nun özkaynak büyüklüğü, 2017 yılsonu itibarıyla 1.480 milyon 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 artırımı 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, Şirket'in toplam sermayesi 157.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Sonrasında 2014 yılı dönem kârından, çıkarılmış sermayenin %59,24'üne denk gelen 93.000.000.-TL'nin sermayeye ilave edilmesi ile bedelsiz sermaye artışı yapılarak Şirket'in sermayesi, 300.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 250.000.000.-TL'ye çıkarılmıştır.

Sağlam finansal yapısı ve sektördeki inovatif adımlarıyla sürdürülebilir büyüme stratejisini başarıyla gerçekleştiren Özak GYO'nun özkaynak büyüklüğü, 2017 yılsonu itibarıyla 1.479 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Mevcut durumda 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun ödenmiş sermayesi, 2017 sonu itibarıyla 250.000.000 TL'dir.

Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

ADI SOYADI	NOMİNAL DEĞER (TL)	SERMAYEDEKİ PAYI (%)
Ahmet Akbalık	119.239.142	47,70
Ürfi Akbalık	65.578.195	26,23
BIST'te işlem gören kısım ^(*)	62.500.000	25,00
Diğer	2.682.663	1,07
Toplam	250.000.000	100,00

^(*) Sermayeyi temsil eden paylardan 62.500.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Bu paylardan 2.565.087 adedi (sermayenin %1'i) Özak Tekstil A.Ş.'ye aittir.

Kalan 59.934.913 adet pay (sermayenin %24'ü) ana ortaklar dışında yatırımcılara ait olup, 31.12.2017 itibarıyla fiili dolaşımdaki payların %64'ü yabancı yatırımcılar, %36'sı ise yerli yatırımcılar uhdesinde bulunmaktadır.

Hisse satış işlemleri

2017 yılı Eylül ayı içerisinde, Özak GYO'nun fiili dolaşım oranının yükseltilmesi ve kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesi amacıyla Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık ve Özak Tekstil A.Ş. tarafından sahip oldukları halka açık payların bir kısmının yerli/ yabancı kurumsal yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler kapsamında ortaklardan Ahmet Akbalık'a ait 12.743.196 adet, Ürfi Akbalık'a ait 10.978.765 adet, Özak Tekstil'e ait 5.672.488 adet ve ÖZAK GYO'ya ait 419.639 adet geri alınmış olan, halka açık, borsada işlem gören nitelikteki paylar 2,40.-TL birim fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.'de sadece yurt içi ve yurt dışı kurumsal yatırımcılara satılmıştır.

Ortakların sahip oldukları halka kapalı statüsündeki paylara ilişkin herhangi bir satış işlemi gerçekleşmemiş olup, işlemlerin tamamı halka açık statüdeki payları kapsamaktadır.

Geri alınan paylar

Sermaye Piyasası Kurulu Geri Alınmış Paylar Tebliği'nin 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 yapılabilecektir. 31 Aralık 2016 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir.

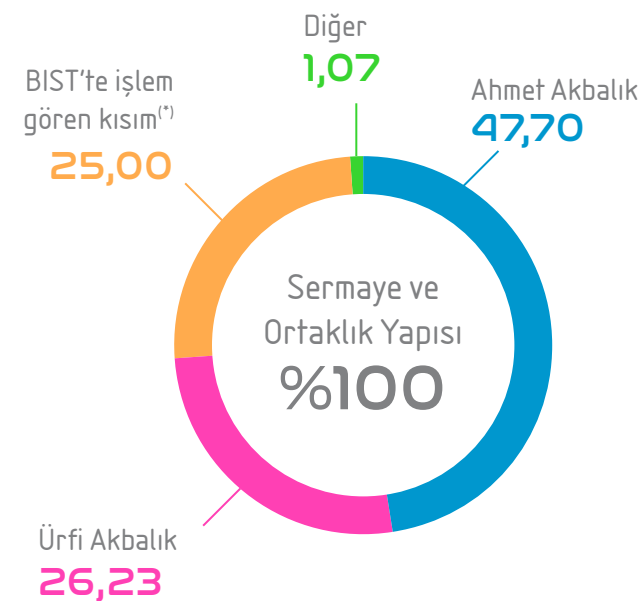
Özak GYO tarafından bu kapsamda 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde 1,73-1,78 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,77 ağırlıklı ortalama fiyattan 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında yapılan geri alımlar ile birlikte toplamda 419.639 adet payın geri alımı yapılmış olup; geri alınan payların Şirket'in sermayesine oranı toplamda %0,17'ye ulaşmıştır. İşlemlerin toplam tutarı ise 757,677.-TL olarak gerçekleşmiştir. Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir. Genel kurul tarihi olan 25.05.2017 tarihi itibarıyla geri alım işlemleri tamamlanmıştır.

25.09.2017 tarihinde geri alınan paylar ile ilgili olarak 2,40 TL fiyattan yerli ve yabancı kurumsal yatırımcılara geri alınan 419.639 adet payın satış işlemi ortaklık tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte geri alınan payların tamamı satılmıştır. Geri alım işlemleri kapsamında gerçekleşen kazanç tutarı 249.457,06 TL olmuştur.

İmtiyazlı paylar

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 250.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A ve B Grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A Grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8'inci 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 dördü A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, ikisi 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'uncu maddesi gereğince Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.



İştirakler ve İş Ortaklıkları

Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyüne giren Ela Quality Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., 2011 yılında otel işletmeciliği alanında faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Özak GYO'nun Şirket'teki hisse oranı %95'tir. 2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyünde giren Ela Quality Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

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. 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.

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

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'üncü maddesinde "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, 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'i" kapsamında Büyükyalı projesi için kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı içinde 2017 yılsonu itibarıyla Özak GYO payı %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı %32 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı %8'dir.

Ortaklık, otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği 111.262 m²'lik arazi için açılan ihaleyi 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" teklifi ile kazanmış, 09.04.2014 tarihinde sözleşmenin imzalanmasının ardından proje çalışmalarına başlamıştır.

Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı projesinin 2016 yılı içerisinde ruhsatı alınmış ve 2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlanmıştır. Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2017 yılı sonu itibarıyla proje kapsamında 306 adet ünite satışı ve 855 milyon TL satış cirosu gerçekleştirilmiştir.

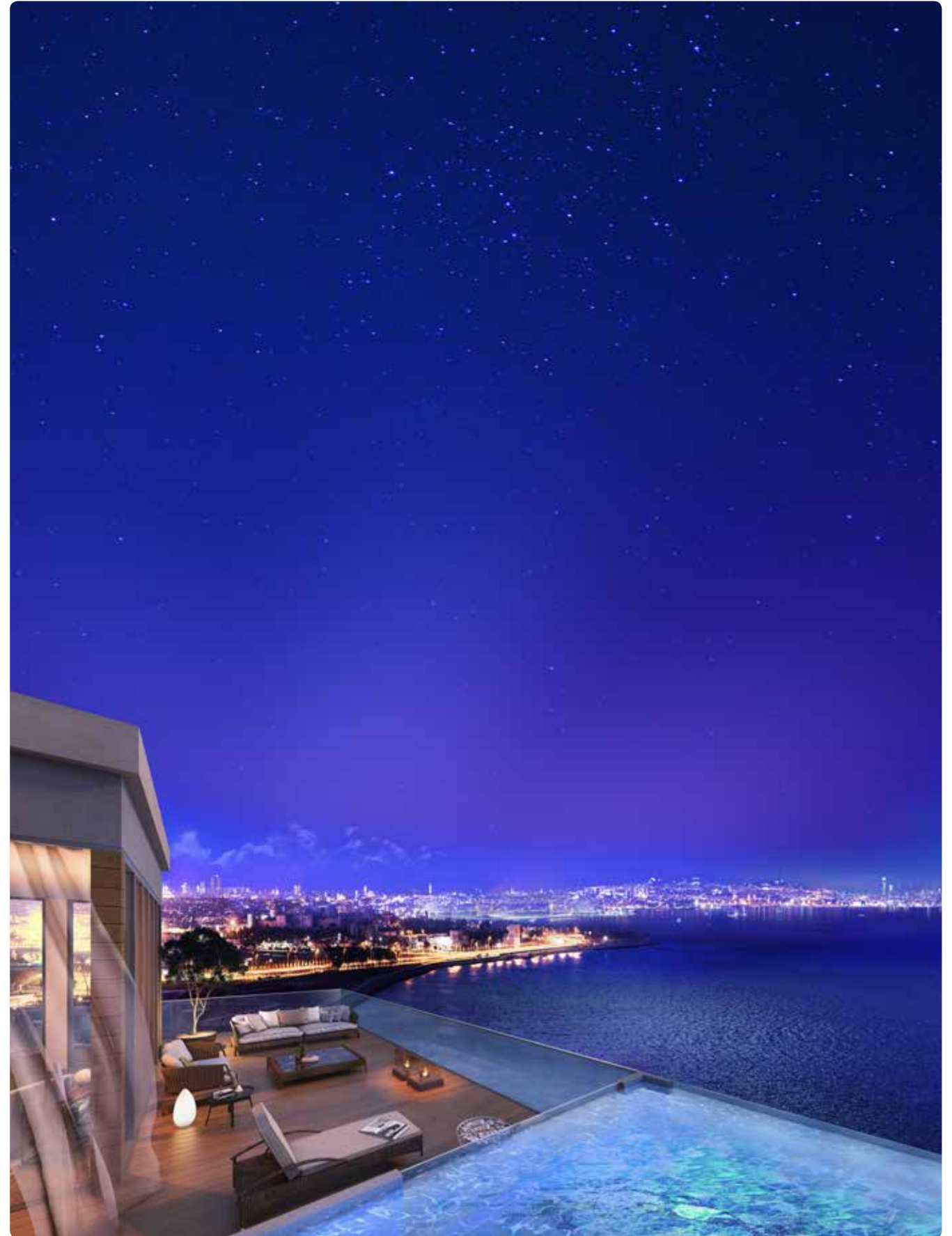
Şirket merkezi: Atatürk Bulvarı, Özak Caddesi, 34 Portall Plaza, No: 1D/8 Başakşehir, İstanbul
Faaliyet alanı: Büyükyalı projesi
Özak GYO ortaklık payı: %60

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş., turizm otel işletmeciliği amacıyla 2015 yılında kurulmuştur. Özak GYO, Şirket'te % 60 pay sahibidir.

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. Aynı tebliğin 27'nci 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 işletmeciliği
Özak GYO hissesi: %60
Sermayesi: 50.000 TL



Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

Türkiye'nin geleceğine canı yürekten inanarak yürüttüğümüz 2017 faaliyetlerinde elde ettiğimiz başarılı sonuçlar; gelecek planlarımızın daha kararlılıkla sürdürülmesi konusunda bizleri cesaretlendirmektedir.

Değerli Paydaşlarımız,

Küresel ekonomi, dünyanın farklı coğrafyalarındaki siyasal krizlerin olumsuz etkisine karşın yapısal bir reforma ihtiyaç duymadan 2017 yılı itibarıyla ılımlı büyüme seyrini sürdürdü. 2017 yılsonu itibarıyla %3,6 seviyesinde büyüme sergileyen küresel ekonominin performans profilinde; Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) parasal genişleme politikasının etkisiyle %2,4 seviyesinde büyüme ivmesi yakalayan Avro Bölgesi'nin yanı sıra Çin ve Hindistan'ın %6 bandındaki büyüme performansı ön plana çıktı. Cumhuriyetçi Trump Yönetimi'nin ABD'nin küresel vizyonu ile taban tabana zıt korumacı politikalar ile ön plana çıkması ise uluslararası piyasalarda Amerikan ekonomisinin prestijini önemli oranda gerilettili.

Türkiye'den OECD ülkeleri arasındaki en yüksek büyüme performansı...

Geride bıraktığımız iki yıl içerisinde bölgemizde artış gösteren jeopolitik risklerle boğuşan Türkiye, başarılı ekonomi yönetimi sayesinde 2017 yılında güçlü bir büyüme performansı sergiledi. Kredi Garanti Fonu (KGF) ve İstihdam Teşvikleri gibi mekanizmalarla reel ekonomiye kesintisiz destek verilmesi tüm sektörlerde karşılığını buldu. 2017 üçüncü çeyrek itibarıyla %11,1 büyüme oranıyla OECD ülkeleri arasında en yüksek büyüme performansına ulaşan ülkemiz ekonomisinin, güçlü ihracat performansının yanı sıra uluslararası yatırımcılar nezdinde yeniden cazibe merkezi haline gelen sermaye piyasaları ile, önümüzdeki dönemde de güçlü bir performans göstereceğine canı gönülden inanıyorum.

Türk gayrimenkul sektörü dinamizmi ile gelecek vaat ediyor

Gayrimenkul sektörü, Türkiye'nin istikrarlı bir biçimde büyüyen ekonomisi ile büyük bir kısmı kentlerde yaşayan ve gençliğin dinamizminden beslenen toplumsal yapısından güç alarak 2017 yılında da başarılı performansını sürdürdü. Kentsel dönüşüm ihtiyacının yanı sıra, nüfus artışı, daha iyi konut ve ofislere olan talebin devam etmesi gibi dinamiklerin bir sonucu olarak ülkemizdeki toplam konut satışları bir önceki yıla kıyasla %5 oranında artışla 1,4 milyona, ilk elden satışlar ise %4 oranında artışla 660 bine ulaştı. 240 bine yakın konut satışının gerçekleştiği İstanbul ise sektörü ivmelendiren prestijli projeler için çekim merkezi olmayı sürdürdü.

Büyük bir hızla devam eden Hazine garantili mega projeler, sektörün lojistik, konut ve ofis gibi alanlarda proje geliştirme olanaklarını artırırken, konut satın alan yabancılara T.C. Vatandaşlığı hakkı gibi Hükümetimiz tarafından gerçekleştirilen akılcı teşvikler sektörü talep açısından güçlendirmeyi sürdürdü. Bununla birlikte, Türk Gayrimenkul Sektörü, tüm alt kollarıyla birlikte dinamizmini korumasına karşın yeterli deneyim ve uzmanlığa sahip olmayan çok sayıda firmanın bölgesel ihtiyaçları gözetmeyen, birbirlerini taklit eden projeler inşa etmeye devam etmesi nedeniyle "arz fazlalığı" imajı ile karşı karşıya kaldı. Deneyim ve uzmanlıklarıyla katma değer odaklı özgün projelere imza atan gayrimenkul geliştiricilerinin bu süreçten etkilenmeyerek kurumsal gelişimlerini büyüme projeksiyonları doğrultusunda başarıyla sürdüreceğinden kuşku duymuyorum.

"Trendsetter" bir şirket: Özak GYO

30 yılı aşkın deneyim ve uzmanlığı ışığında faaliyetlerini şekillendiren Özak GYO, 2017 yılında da dengeli iş modeli, riskleri minimize eden çeşitlendirilmiş portföyü ve yüksek yatırım kabiliyetine sahip güçlü finansal yapısı ile başarılı bir faaliyet dönemini daha geride bıraktı. Gayrimenkul sektörünün "trendsetter"ı olan Şirketimiz, 2017 yılsonu itibarıyla 71,6 milyon TL kira geliri, 138,5 milyon TL toplam satış geliri elde ederek toplam aktiflerini 2,4 milyar TL'ye yükseltmeyi başardı. Hissedarları için değer yaratmayı her dönem temel öncelik olarak gören Şirketimiz, yılsonu itibarıyla 259 milyon TL net kâr açıklayarak bu hedefine ulaşmanın haklı gururunu yaşadı.



Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

Özak GYO, 2017 yılında da dengeli iş modeli, riskleri minimize eden çeşitlendirilmiş portföyü ve yüksek yatırım kabiliyetine sahip güçlü finansal yapısı ile başarılı bir faaliyet dönemini daha geride bıraktı.

Kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesi için güçlü bir adım...

2012 yılından bu yana BİST İstanbul’da işlem gören Özak GYO, yatırımcılar nezdinde marka değerini daha güçlü kılmak ve yatırımcı tabanını genişletmek için 2017 yılında önemli bir adım attı. Şirketimiz, ana ortaklarımızın ellerinde tuttuğu halka açık hisselerin, kurumsal yatırımcılara satışını başarıyla gerçekleştirerek fiili halka açıklık oranını %25’e yükseltti. Yurt içi ve yurt dışındaki kurumsal yatırımcılara blok satış yöntemiyle gerçekleştirilen 70 milyon TL değerindeki satış işlemi, hem Orta ve Kuzey Avrupa’dan hem de Türkiye’den yoğun talep gördü. Özak GYO, bu önemli satış işlemi ile Borsa İstanbul’da işlem gören şirketler arasında en yüksek kurumsal yatırımcı tabanına sahip şirketlerden biri konumuna geldi.

Yatırımcı tabanı daha geniş, şeffaf, adil ve hesap verebilir bir Özak

GYO için “Akla Arz”

Özak GYO olarak ayrıca, bir yandan yatırımcı tabanını genişleterek Borsa İstanbul’daki hisse derinliğimizi artırmak öte yandan da kurumsal yönetim hedeflerimiz doğrultusunda 2017 yılında ikinci bir önemli adım atarak paydaşlarımız tarafından büyük bir beğeni alan bir yatırımcı iletişimi kampanyası başlattık.

“Akla arz” adını verdiğimiz kampanya ile bir yandan Şirketimizin büyüme potansiyelini yatırımcılara anlatırken, diğer yandan da kurduğumuz bir web sitesi aracılığıyla (www.aklaarz.com), şeffaflık, adillik ve hesap verebilirlik ilkelerimiz doğrultusunda tüm paydaşlarımızı hızlı ve kolay bir şekilde bilgilendirmeye başladık.

Emlak konut projeleri’nin satış rekorı: Büyükyalı Projesi

Türk Gayrimenkul Sektörünün son dönemdeki en çok yankı uyandıran projeleri arasında yer alan İstanbul Zeytinburnu’nda konumlanan Büyükyalı Projemiz, 2017 yılsonu itibarıyla 306 adet ön satış gerçekleştirerek 855 milyon TL ciro elde etmeyi başardı. Geride bıraktığımız dört ay içinde Emlak Konut projeleri arasında en fazla satış gerçekleştirilen proje konumundaki Büyükyalı İstanbul’da 2019 yılında teslimlere başlamayı ve satışların gelir tablomuza yansımalarıyla birlikte Net Aktif Değerimizi 2,9 milyar TL’ye yükseltmeyi hedefliyoruz.

Büyükyalı’daki iştirak payımız %60’a yükseldi

Özak GYO’nun 2017 yılında hayata geçirdiği bir diğer önemli adım Büyükyalı İstanbul Projesi kapsamında kurduğumuz Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.’deki iştirak payımızın %55’ten %60’a çıkması oldu. Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.’nin sahip olduğu paylardan, ortaklığın %5’ine denk gelen payları 9.743.063,66 ABD doları bedelle satın alan Şirketimiz, Büyükyalı Projesi’ni hedeflenen tarihlerde tamamlamak için var gücüyle çalışmaya devam ediyor.

Büyükyalı Projesi’nde Fendi Casa imzası

Özak GYO, 2017 yılında Luxury Living Group ile Büyükyalı Projesi’ni daha değerli kılacak bir iş birliğine imza attı. Bu iş birliği sayesinde, Luxury Living Group bünyesinde bulunan dünyaca ünlü Fendi Casa markası, Dubai ve Miami’nin ardından İstanbul’da Büyükyalı Projesi’ne özgün iç dekorasyon tasarımlarıyla değer katmaya hazırlandığını sizlerle paylaşmak isterim.

Yıllık düzenli kira geliri...

Özak GYO, farklı sektörlerin ihtiyaç ve beklentilerine hitap eden çeşitlendirilmiş portföy yapısının yanı sıra kontratlarının %92’si döviz bazlı yıllık düzenli kira geliriyle 2017 yılında da dengeli gelir yapısını korudu. 2017 yılsonu itibarıyla 71,6 milyon TL kira geliri elde eden Şirketimiz, yüksek doluluk oranıyla rakipleri karşısında fark yaratmayı sürdürdü. Gayrimenkul geliştirme süreçleri kapsamında dikkat ettiğimiz kent merkezine yakınlık, sektörel ihtiyaçlar doğrultusunda mimari tasarım, ulaşım altyapısıyla entegrasyon gibi kriterler ışığında önümüzdeki dönemde düzenli kira geliri yaratacak projeler geliştirmeye devam edeceğiz.

Turizmdeki canlanma satışlarımıza olumlu yansıdı...

Türk Turizm Sektörü, 2017 yılsonu itibarıyla %28 oranında artışla 32,5 milyon yabancı turist ağırlayarak güçlü bir büyüme performansı sergiledi. Ülkemizin Akdeniz havzasındaki eşsiz konumu ve yüksek hizmet standartları sayesinde, turizm sektörünün büyüme performansının önümüzdeki dönemde daha da güçleneceğine inanıyorum. Bu doğrultuda, Şirketimiz, uluslararası tur operatörleri tarafından büyük beğeni toplayan Antalya’daki Ela Quality Resort Hotel’in yanı sıra Ela markası ile Didim ve Demre’deki arsa portföyünde yeni turizm projeleri geliştirmeyi hedefliyor.

2018 faaliyet döneminde başarılarımız hız kesmeyecek

Özak GYO, riskleri minimize eden çeşitlendirilmiş portföy yapısı, %92’si döviz bazlı düzenli kira geliri, yüksek getiri potansiyeli sunan arsa portföyüyle istikrarlı başarı performansını önümüzdeki yıl da sürdürme kararlılığında olacaktır. Şirketimiz, 2018 yılında, talebin güçlü olduğu yerlerde “trendsetter” projeler geliştirme stratejisi doğrultusunda, İstanbul’un yükselen değerlerinden Eyüp-Göktürk’te bulunan arsamızda yeni bir konut projesinin lansmanını gerçekleştirmeyi planlıyor. Eyüp-Göktürk’te bulunan arsamız ile aynı bölgede yer alan 32.863,21 m²’lik arazinin 2B hakkını satın alan Şirketimiz, bölgede gerçekleştirmeyi planladığı konut projesi için gayrimenkul geliştirme olanaklarını önemli ölçüde artırdı. Beşiktaş Balmumcu’da bulunan arsamıza yönelik ise proje geliştirme çalışmalarımız da hız kesmeden devam ediyor.

Özak GYO olarak 2017 faaliyet döneminde gerçekleştirdiğimiz atılımlara katkısı olan başta hissedarlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum. Önümüzdeki dönemde, aynı şevk ve heyecanla daha büyük başarılarla imza atmak dileğiyle.

Saygılarımla,

Ahmet Akbalık
ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Başkanı

TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ

138,5 milyon TL

KİRA GELİRLERİ

71,6 milyon TL

AKTİF BÜYÜKLÜK

2,4 milyar TL

ÖZKAYNAKLAR

1,5 milyar TL

Yönetim Kurulu



Prof. Dr. Saim Kiliç

Oğuz Satıcı

Ürfi Akbalık

Ahmet Akbalık

Jean-Claude Baumgarten

Prof. Dr. Ali Alp

Yönetim Kurulu



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 SBF'den İşletme lisansı ile mezun olmuştur. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamlamıştır. 1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda Kurul Üyesi olarak görev yapmıştır. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana- Champaign'de akademisyen olarak çalışmış olan Alp, halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak çalışmakta ve Bilkent Üniversitesi ile Viyana Ekonomi Üniversitesi'nde misafir öğretim üyesi olarak finansman alanında dersler vermektedir. Ayrıca, Yeni Gimat GYO, Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. ve Özak GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



Oğuz Satıcı

Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İstanbul'da doğan Oğuz Satıcı, Washington International University İşletme bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Satıcı, 1991 yılında tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Tekstil İplik Örne Sanayi ve Ticaret AŞ'yi, 1994 yılında Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olan Satıcı, 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği, 2004-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi Üyeliği, 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.



Prof. Dr. Saim Kılıç

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Ardahan'da doğan Saim Kılıç, 1993 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden yüksek derece ile mezun olmuştur. 2001 yılında ABD'de University of Illinois at Urbana- Champaign'de Finans yüksek lisansını, 2002 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde MBA yüksek lisansını ve 2007 yılında Muhasebe-Finans alanında doktorasını yüksek derece ile tamamlamıştır. 2005/2006 akademik yılında Londra'da Greenwich Üniversitesi'nde araştırma yapmış, 2012 yılında Finans Doçenti, 2017 yılında da Profesör olmuştur. 1994 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 23 yılı aşkın bir süre boyunca, Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, Başbakanlık'ta Başbakan Yardımcısı Danışmanı, Cumhurbaşkanlığı'nda Görevli Uzman, Borsa İstanbul'da Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanı (Genel Müdür Yardımcısı), Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Genel Müdür Yardımcısı, Dünya Borsalar Federasyonu ile Avrasya Borsalar Federasyonu'nda Düzenlemeler Komitesi Üyesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi ve özel sektörde bazı finans, sanayi, enerji ve ticaret şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Danışman olarak görev almıştır. Halen Altınbaş Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde Öğretim Üyesi ve Rektör Başdanışmanı olan Kılıç, işletme, finans ve kurumsal yönetim alanlarında dersler vermektedir. Ayrıca Torunlar GYO A.Ş.'de de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.



Jean-Claude Baumgarten

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1942 yılında Strazburg'da doğan Jean-Claude Baumgarten, Fransız işletme okulu Ecole des Hautes Etudes Commerciales'i 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. 1993-1998 arasında Air France'ta Başkan Vekili ve Başkan Danışmanlığı görevlerini üstlenmiş; 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 Konsey'in 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

ADI SOYADI	GÖREVİ	SEÇİLME/ATANMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2017	3 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	25.05.2017	3 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude Baumgarten	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu’nun 26.04.2017 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi’nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi’nin 26.04.2017 kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Prof. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten’ın Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği’ne seçilmesine ve yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı’nda ortakların onayına sunulmasına 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 etmektedir. 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 arasından, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi’nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 11’inci maddesi gereğince yatırımcı ilişkileri yöneticileri de yer almaktadır.

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

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude Baumgarten	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	
Prof. 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)

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

Bağımsızlık Beyanları

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Prof. Dr. Saim Kılıç

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 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

İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1970 yılında Artvin'de doğan Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezundur. 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 İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır.

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Son yıllarda iç pazardaki büyüme potansiyeli ve görece yüksek getiri oranları, yabancı yatırımcının Türkiye gayrimenkul piyasasına yönelik ilgisinin artmasını sağlamaktadır.

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÜRETİM ARTIŞI

%7,5

2017 yılı, küresel ekonomik aktivitedeki toparlanmanın hızlanarak devam ettiği bir yıl olurken; ABD'nin yanı sıra Euro Alanı ve Japonya'da da ekonomik faaliyetin güçlenmesi, gelişmiş ülke ekonomilerindeki büyümeyi olumlu etkilemiştir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin gelirler üzerindeki olumlu etkisi ile Çin başta olmak üzere Asya ekonomilerindeki güçlü performans ise gelişmekte olan ülkelerdeki toparlanmanın sürmesini sağlamıştır.

Ekonomik büyümenin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün küresel ekonomiden aldığı pay, 2017 yılında, %10-12 seviyesinde seyrederken, Türkiye'de bu oran %8-9 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün ekonomideki payının gelişmekte olan ülkelerde %16-17, gelişmiş ülkelerde ise %10 düzeyinde olması beklenmektedir.

Son 10 yıllık dönemde sektördeki büyüme gelişmiş ülkelerde yavaşlarken, gelişmekte olan ülkelerde altyapı ve konut yatırımlarındaki artış paralelinde hızlanmıştır. 2017'de, küresel inşaat sektörü üretiminin yıllık bazda %3,5 arttığı tahmin edilmektedir. Türkiye'de ise 2017 yılı inşaat sektörü büyüme oranı, %7,5 civarındaki düzeyiyle, yaklaşık %6 olan Avrupa ülkeleri ortalamasının üzerinde gerçekleşmiştir.

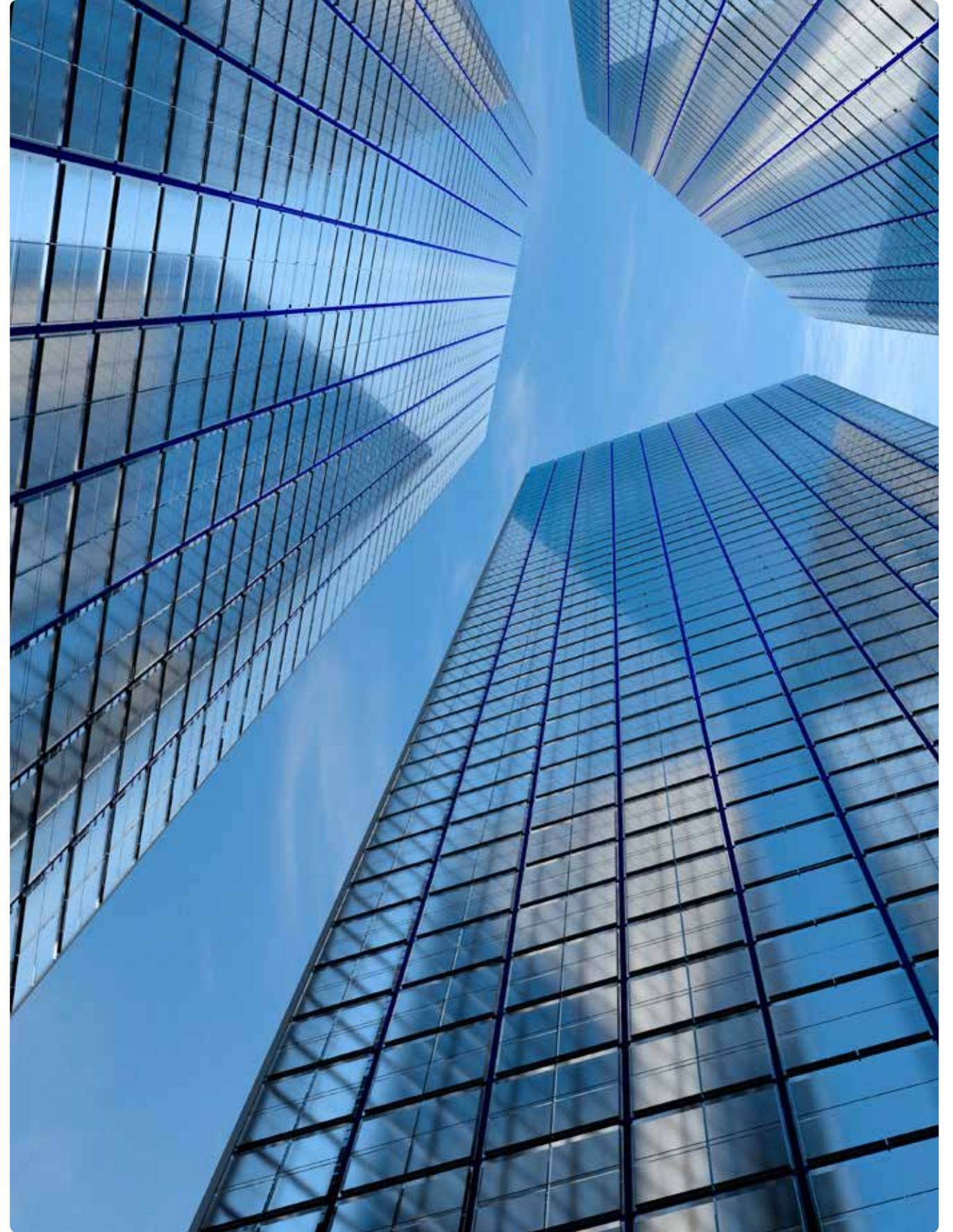
Ekonomik aktiviteye duyarlılığı yüksek olan inşaat sektöründe üretim genel olarak ekonomik aktiviteye paralel bir seyir izlemektedir. Ancak, son yıllarda sektördeki aktivitenin seyrinde, piyasanın kendi iç dinamiklerinin de önemli bir rol oynadığı görülmektedir. Sektörün reel büyüme oranı, 2016 yılında yıllık bazda %5,4 ile %3,2 olan GSYH büyümesinin üzerinde gerçekleşmiştir. Sektördeki yıllık büyüme 2017 yılında da GSYH büyümesini aşmış; bu dönemde inşaat yatırımları bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Bu gelişmede, kamunun destekleyici önlemleri ve düşük baz etkisi önemli bir rol oynamıştır.

Son yıllarda iç pazardaki büyüme potansiyeli ve görece yüksek getiri oranları, yabancı yatırımcının Türkiye gayrimenkul piyasasına yönelik ilgisinin artmasını sağlamaktadır. Yurt içinde yabancıların mülk edinimini kolaylaştıran yasal düzenlemeler, büyük konut projeleri ve göç olgusunun yarattığı talep gibi faktörler de sektördeki yatırımları olumlu etkilemektedir.

Ödemeler Dengesi verilerine göre, 2017 yılsonu itibarıyla yurt içine yönelik net doğrudan yabancı yatırımlar (DYY) 8,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşirken, bunun 4,6 milyar ABD dolarlık kısmı, gayrimenkul alımına yönelik net yatırımlardan kaynaklanmıştır. Bu dönemde gayrimenkul alımlarının toplam DYY içindeki payı %56,6 olmuş; bu gelişmede, toplam doğrudan yatırımlardaki yıllık %20 ,3'lük düşüşe karşılık, gayrimenkul alımlarında belirli koşulları sağlayan yatırımcılara vatandaşlık hakkı tanınmasını içeren yasal düzenlemenin de katkısıyla gözlenen %18,3'lük artış etkili olmuştur.

2017 yılında, ciro artışı bina inşaatlarında hızla yükselirken, bina dışı faaliyetlerde sınırlı kalmıştır. Bina inşaatlarındaki ciro artışı, piyasaya yönelik canlandırıcı teşvikler ve baz etkisi paralelinde üçüncü çeyrekte yıllık bazda %28 ile güçlü bir yükseliş kaydetmiştir. Yurt içinde devam eden alt yapı projeleri ve Rusya pazarının açılmasıyla birlikte 2016'ya kıyasla kısmen toparlanma kaydeden yurt dışı müteahhitlik işleri ise bina dışı faaliyetleri desteklemiştir.

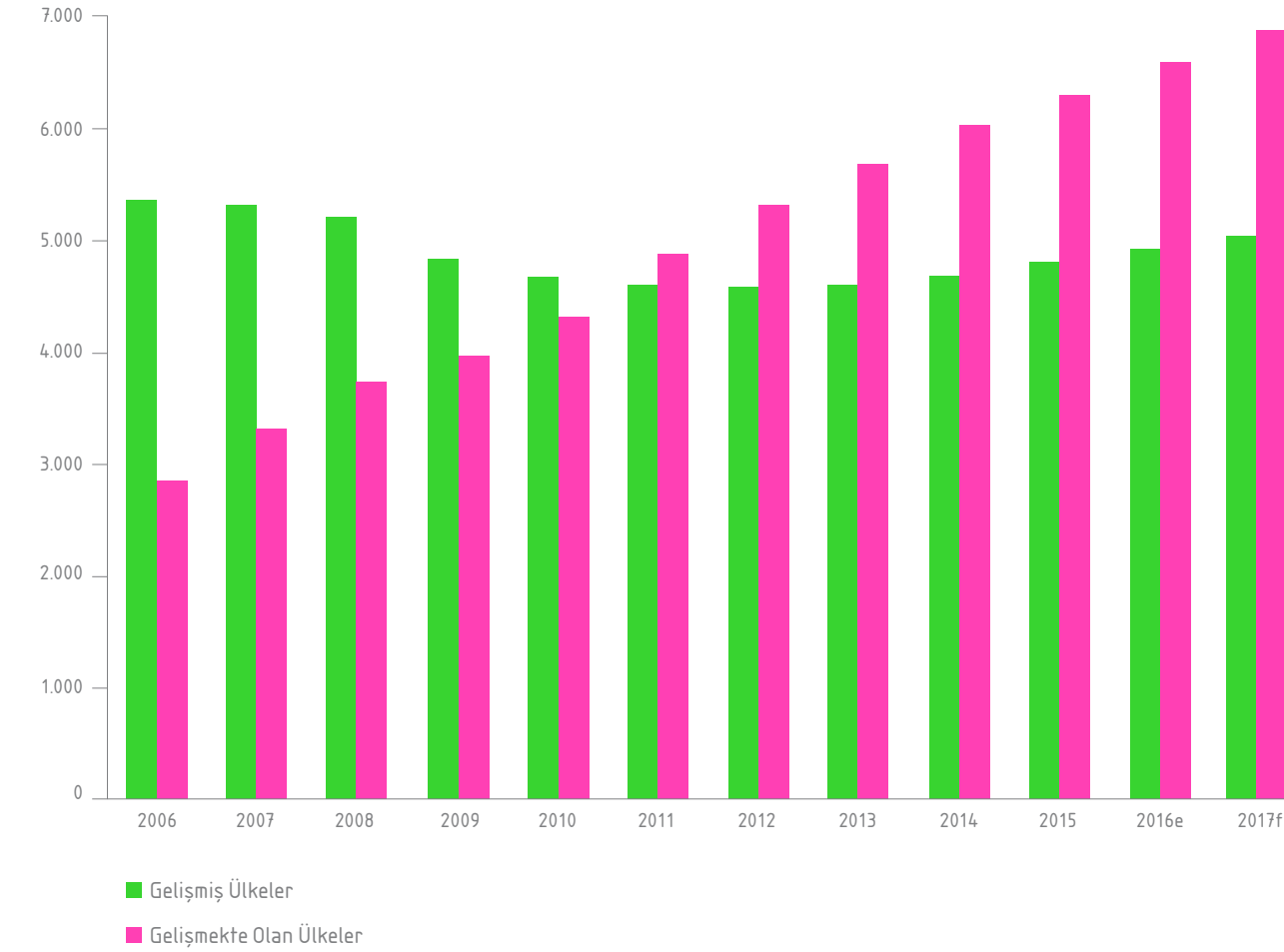
2004 yılına kadar paralel düzeyde seyreden yapı ruhsatları ve kullanım izinleri bu tarihten itibaren ayrışmaya başlamış; yıllar itibarıyla alınan ruhsatlar kullanım izinlerinin üzerine çıkmış ve 2017'de bu fark daha da açılmıştır. Ruhsatlar ve kullanım izinleri arasındaki farkın ruhsatlar lehine açılması, yapı stokundaki artışın talebin üzerinde gerçekleştiği şeklinde yorumlanmaktadır. Özellikle konut piyasasında arz fazlasından kaynaklandığı düşünülen fiyat artışlarındaki ivme kaybı bu olguyu teyit etmektedir.



Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

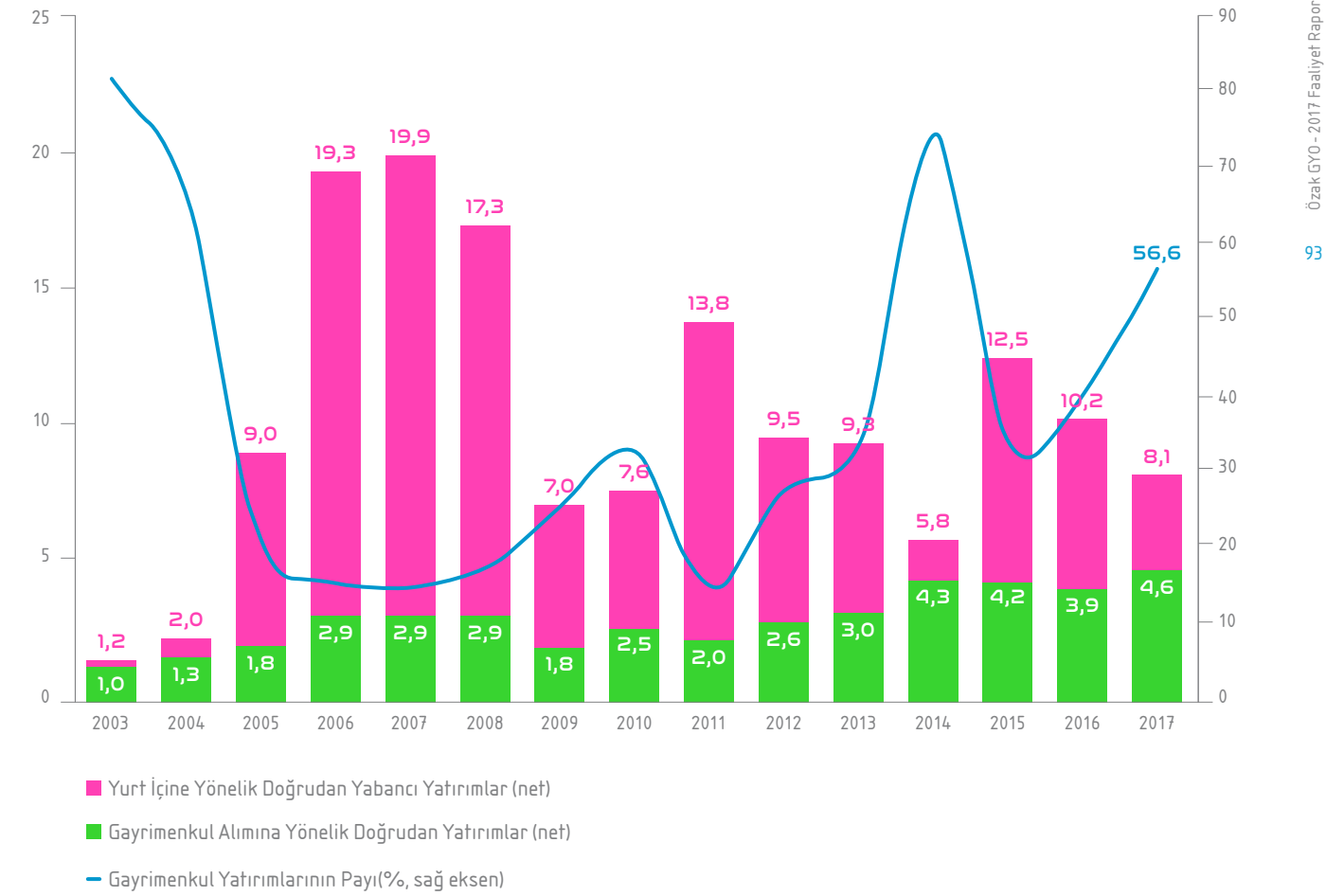
Türkiye’de ise 2017 yılı inşaat sektörü büyüme oranı, %7,5 civarındaki düzeyiyle, yaklaşık %6 olan Avrupa ülkeleri ortalamasının üzerinde gerçekleşmiştir.

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN BÜYÜKLÜĞÜ (MİLYAR ABD DOLARI, REEL)



(e) geçici veri (f) tahmin
Kaynak: Euler Hermes, Euroconstruct

YURT İÇİNE YÖNELİK DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (MİLYAR ABD DOLARI)



Kaynak: TCMB

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye’de konut satışları 2017’de önceki yıla göre %5 artarak 1,4 milyon adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Sektörü

Türkiye’de konut satışları 2017’de önceki yıla göre %5 artarak 1,4 milyon adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 2017 yıl genelinde oldukça dalgalı bir seyir izleyen satışlar, sektöre yönelik vergi indirimlerinin Eylül sonu itibarıyla sona ermesinin ardından son çeyrekte yıllık bazda gerilemiştir.

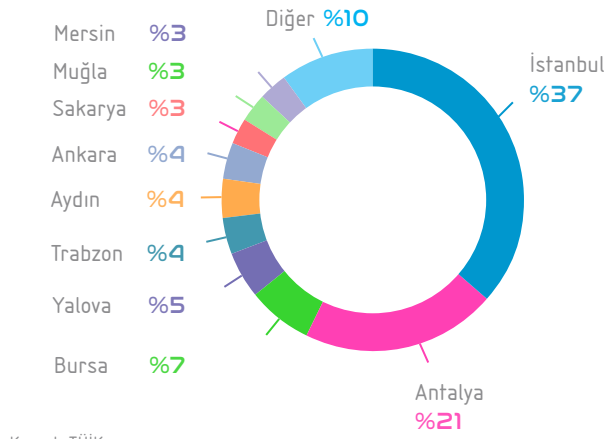
İpotekli satışların yaygınlaşmasıyla beraber toplam konut satışlarının yaklaşık %30-%40’lık bir kısmı ipotekli olarak gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Faiz oranlarına karşı oldukça duyarlı ilerleyen ipotekli satışların toplam konut satışları içerisindeki payı, 2017’nin Nisan ayından itibaren konut kredisi faiz oranlarının yükselmeye başlaması ile birlikte gerilemeye başlamış ve yılsonu itibarıyla bu oran %34 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstanbul, Ankara ve İzmir dönemler itibarıyla en fazla konut satılan iller olurken, İstanbul’da satışların çeyrekler bazında daha dalgalı seyrettiği dikkati çekmektedir.

Yurt içinde inşaat sektörü faaliyetlerinde yaşanan canlılık, konut piyasasındaki büyüme, finansman koşullarındaki iyileşme, TL’deki değer kaybı nedeniyle konut fiyatlarının döviz bazında ucuzlaması, yabancıların konut alımlarında mütekabiliyet şartını kaldıran düzenleme (2012), yabancılar ve yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına yönelik konut satışlarına tanınan KDV istisnası ve belirli koşulları sağlamak kaydıyla Türkiye’de konut satın alan kişilere vatandaşlık hakkı tanınması (2017) ile jeopolitik gelişmeler kaynaklı göç olgusu gibi pek çok faktörün etkisiyle yabancılar yapılan konut satışları son yıllarda önemli ölçüde yükselmiştir. 2013-2017 yılları arasında Türkiye’de konut satışları yıllık bazda %0,7-10 bandında artışlar sergilerken, aynı dönemde yabancılar konut satışları yıllık bazda %20-56 bandında yüksek oranlı artışlar sergilemiştir.

Yabancıların artan konut talebinin daha çok denize kıyısı bulunan şehirlerde yoğunlaştığı dikkat çekmektedir. Yabancılar yapılan konut satışlarında İstanbul ve Antalya’nın ilk iki sırada yer aldığı görülmektedir. 2017 yılında da İstanbul %37’lik payıyla yabancıların konut alımlarında ilk sırada yer alırken, İstanbul’u Antalya, Bursa, Yalova ve Trabzon izlemiştir.

YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARINDAN İLLERİN ALDIKLARI PAYLAR (2017)

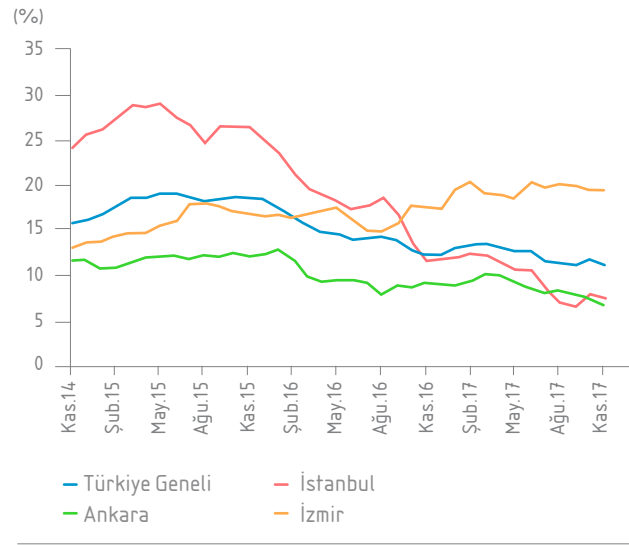


Kaynak: TÜİK

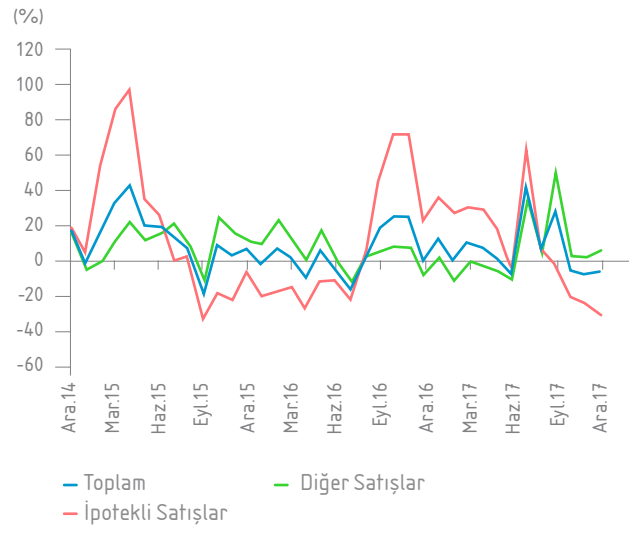
Türkiye genelinde konut fiyatlarının artış hızı 2015 sonundan bu yana gerilmektedir. İstanbul’da 12 aylık ortalamalara göre konut fiyatlarındaki yıllık artış hızı Kasım 2015’te ulaştığı %27 seviyesinden kademeli olarak düşerek Kasım 2017 itibarıyla %9,7’ye gerilemiştir. Konut fiyatlarındaki ivme kaybı Ankara’da da gözlenirken son dönemde önemli ölçüde göç alan ve yeni yatırımlar bakımından pazar potansiyeli görece yüksek olan İzmir’in diğer iki büyük şehirden ayrıştığı dikkat çekmektedir.

Türkiye genelinde son dönemde konut fiyatlarındaki artışın yavaşlamasına karşın, yabancılar konut satışlarının yoğun olarak gerçekleştiği illerde konut fiyat artışları hızlanmıştır. Bursa ve Trabzon illerinin de içinde yer aldığı il gruplarında fiyat artışları son dönemde hızlanmaya devam etmiş; ayrıca Yalova, Aydın ve Muğla’nın da dâhil olduğu il gruplarında yıllık bazda kaydedilen konut fiyat artışları, Kasım 2017 itibarıyla Türkiye ortalamasının da üzerinde gerçekleşmiştir. Daha çok Avrupalı ve Rus vatandaşların ilgisinin yüksek olduğu Antalya bölgesinde ise yıllık konut fiyat artışları ortalamanın gerisinde kalmıştır.

KONUT FİYATLARI (YILLIK DEĞİŞİM)



KONUT SATIŞLARI (YILLIK DEĞİŞİM)



Konut fiyatları ile kira düzeyi arasındaki ilişki, konut fiyatlarındaki hızlı artışları tespit etmek açısından önemli bir göstergedir. Genel olarak bakıldığında, konut fiyatlarında hareket alanı daha genişken kira fiyatlarındaki değişimler tedricidir.

Konut yatırımı geri dönüş (amortisman) süresi, satın alınan veya alınması düşünülen konuttan elde edilen yıllık kira gelirinin, konutun satış fiyatını kaç yılda karşılayacağını ifade etmektedir. Buna göre, Türkiye’de yapılan bir konut yatırımı, kendini ortalama 19,7 yılda amorti etmektedir.

2016 yılında ivme kaybeden konut fiyat artışları konut yatırımı geri dönüş süresinin bir miktar kısalmasına neden olurken, yılın ikinci yarısında kamunun ekonomik aktiviteyi destekleyici tedbirleri, gerileyen konut kredisi faiz oranları ve inşaat firmaları tarafından sunulan kampanyalar talebin yeniden artmasına neden olmuştur. Buna paralel olarak 2016’nın ikinci yarısında ülke genelinde yeniden yükselişe geçen konut yatırımı geri dönüş süresi, 2017’nin ilk çeyreğinde de devam etmiş; ilerleyen dönemde ise yatay seyretmiştir. Kiralara kıyasla daha hızlı artan konut fiyatları, yatırım amaçlı konut alımının cazibesini kaybettiğine işaret etmektedir.

Ofis Sektörü

2017 yılında ofis projeleri, kaliteli ofis stokunun yetersiz olması nedeniyle büyük kentler başta olmak üzere yurt genelinde hızlı bir büyüme kaydetmiştir. Özellikle merkezi bölgelerde konumlandırılan, farklı hizmet olanakları sunan, düşük metrekareli A sınıfı ofis inşaatlarında son yıllarda önemli bir artış yaşanmıştır. Büyük şehirlerde ve merkezi bölgelerde görece yüksek seyreden ofis projelerine yönelik talebin, ulaşım olanaklarının artması ile yeni gelişen alanlarda da hızlı bir büyüme ivmesine sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca, İstanbul Finans Merkezi (IFM) gibi çekim bölgesi yaratan projeler talebin ve dolayısıyla arzın söz konusu bölgelerde yoğunlaşmasına neden olabilmektedir.

Son yıllarda konut, ofis, eğlence, spor merkezi gibi yapıları bir araya getiren karma projelerin gelişmesi de, ofis yatırımlarını olumlu etkilemiştir.

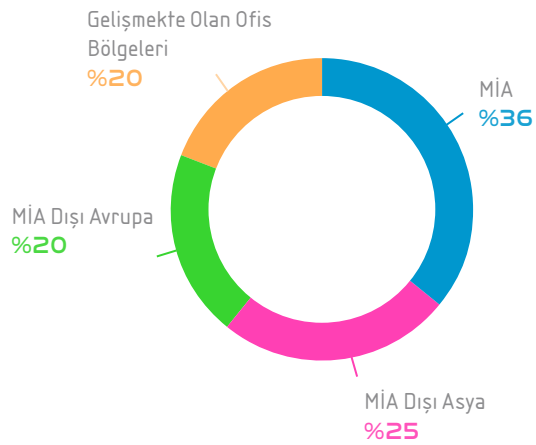
Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülâtif kiralanabilir ofis stoku 2017 yılında 2.252.700 m²'ye ulaşmıştır.

Diğer taraftan, ofis piyasasında arz-talep dengesi bölgesel bazda farklılık göstermektedir. Türkiye genelinde ofis piyasasının büyük bölümünü, sahip olduğu yüksek iş hacmi ve pazar potansiyeli sayesinde İstanbul piyasası oluşturmaktadır. Ofis piyasasında üretim artmaya devam ederken, gerek maliyet artışları gerekse kiralama ve satın alma işlemlerinde baz alınan döviz kurundaki yükseliş paralelinde fiyatlar da hızla yükselmiştir. Söz konusu gelişmeler paralelinde piyasada talebin gerilemesi ve İstanbul başta olmak üzere yurt genelinde ofis stoku ve boşluk oranlarının son bir yılda artış kaydetmesi, önümüzdeki dönemde ofis inşaatlarında kârlılık ve yeni yatırımlar üzerindeki baskının süreceğini göstermektedir.

Türkiye ofis piyasasının büyük bir kısmının yer aldığı İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülâtif kiralanabilir ofis stoku 2017 yılında 2.252.700 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul ofis pazarı, bölge ve semt bazında farklılık göstermekte olup; Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlaması, profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı ve hâlihazırda gelişmiş olan bölgeler için kullanılırken bu alanın dışında kalan bölgeler ise MİA Dışı Avrupa Yakası ve MİA Dışı Asya Yakası olarak kıta bazında sınıflandırılmaktadır.

İSTANBUL A SINIFI OFİS STOKUNUN BÖLGELERE GÖRE DAĞILIMI (2017 3Ç)



Kaynak: Propln

2017'de bir önceki yıla göre ofis piyasasında ortalama kiralalar tüm bölgelerde ABD doları bazında düşüş sergilemiş; MİA bölgesinde ortalama kira değeri A sınıfı ofislerde yıllık %10, B sınıfı ofislerde ise %12 gerilemiştir. Yıllık bazda ortalama kiralarda en sert düşüş, %16 ile MİA dışı Avrupa'daki A sınıfı ofislerde gerçekleşmiştir. Bu bölgedeki B sınıfı ofislerde ise ortalama kiralalar %3 artarak diğer bölgelerden olumlu yönde ayrılmıştır. MİA bölgesinde en yüksek kira ortalamasına sahip Levent'te ortalama kiralalar, önceki yıla oranla %9 azalmıştır.

MİA'da yer alan ofis binalarındaki boşluk oranları, A sınıfında %31'e, B sınıfında ise %15'e yükselmiştir. Bu bölgede yer alan A sınıfı binalarda boşluk oranındaki artışta, ekonomik sebeplerle merkez dışına taşınma eğilimi ile artan yapı stoku etkili olmuştur. MİA dışı Avrupa'da A sınıfı ofislerde boşluk oranı, tamamlanan projelere yönelik ilginin yüksek olması sayesinde, son 1 yıllık dönemde bir miktar gerilemiştir. Havaalanı bölgesinde yeni yapıların sayısında artış yaşanmakla birlikte kiralama işlemleri de görece canlı seyretmiştir. Öte yandan Taksim - Nişantaşı bölgesindeki A sınıfı binalardan taşınma işlemleri artarken, MİA dışı Asya'da yer alan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı yatay bir seyir izlemiştir. Son yıllarda hızlı bir yapılaşmanın yaşandığı Kavacık'ta bazı firmalar bölge dışına taşınırken, Kozyatağı bölgesinde yeni kiralama işlemleri gerçekleşmiştir.

B sınıfı ofis piyasasına bakıldığında, MİA Dışı Avrupa'da önemli bir değişim gözlenmezken, MİA Dışı Asya'da ise boşluk oranının önceki yılın aynı dönemine göre %59 artması dikkat çekmiştir.

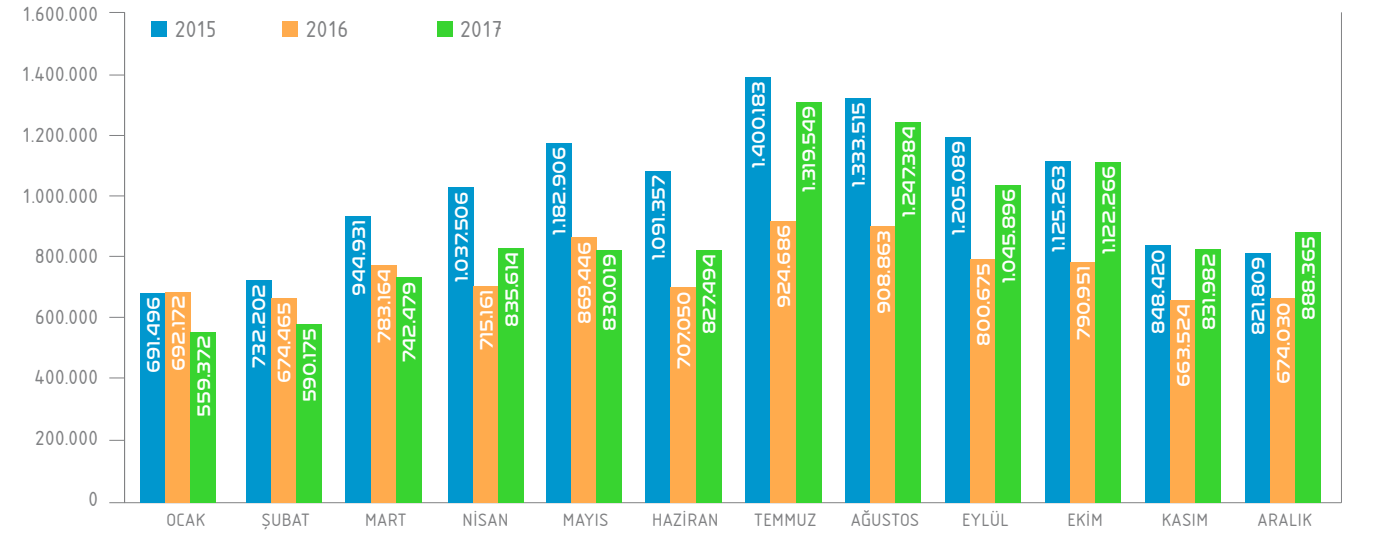
Artan stoklar ve yükselen boşluk oranları ofis piyasasında rekabetin artmasını sağlamış ve kiralama işlemlerinde genel olarak fiyat avantajına sahip olan bölgeler tercih edilmiştir. Döviz cinsinden kira talep edilen ofislere kıyasla, TL cinsinden kiralama yapan ofislere yönelik ilgi artmış; ayrıca, kalite ve mimari özellikler bakımından öne çıkan binalar rekabet avantajı sağlamıştır.

Firmaların 2018'de de merkez dışı bölgelere kaymaya devam edeceği ve ofis piyasasında fiyat rekabetinin hızlanacağı öngörülmekte; bu kapsamda, TL cinsi kiralama işlemlerinin de yaygınlaşması beklenmektedir.

Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2017 yılında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %27,84 artmış; 2016 yılında 25,3 milyon olan yabancı turist sayısı 2017 yılsonu itibarıyla 32,4 milyon seviyesine yükselmiştir.

YURT İÇİNE YÖNELİK DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (MİLYAR ABD DOLARI)



2017 yılında, Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ilk 15 ülkenin 12'sinde artış, 3'ünde ise düşüş kaydedilirken; turist sayısında artış gözlenen ülkelerin başında Rusya, Irak ve İran gelmektedir. Uzakdoğu pazarlarında ise Çin'den gelen ziyaretçi sayısı, 2016 yılına göre %47,57 artışla 247.277, Güney Kore'den gelen ziyaretçi sayısı %12,83 artışla 120.622 ve Japonya'dan gelen ziyaretçi sayısı %10,35 artarak 49.323 olmuştur.

2017 yılında Türkiye'ye turist gönderen ilk 15 ülke arasında en büyük düşüş %-11,84'lük düşüşle Hollanda pazarında yaşanmış; bu ülkeyi %-7,85 ile Almanya ve %-3,08'lik bir düşüşle İngiltere izlemiştir.

2017 yılında Türkiye'ye gelen 32,4 milyon yabancı ziyaretçinin 366.861'i (%1,13) günübirlik ziyaretler gerçekleştirirken; yabancı turistlerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki gibidir:

İL	TURİST SAYISI	%
İSTANBUL	10.730.510	%33,11
ANTALYA	9.482.050	%29,26
EDİRNE	3.165.839	%9,77
ARTVİN	2.666.046	%8,23
MUĞLA	1.982.468	%6,12

Jeopolitik risklerdeki artış ve güvenlik endişeleri paralelinde 2016 yılında düşüş sergileyen yabancı ziyaretçi sayısı, 2017'de turizm sektöründe kaydedilen toparlanma ile birlikte yükselmiş; bu durum otel doluluk oranlarına ve turizm yatırımlarına da olumlu etki etmiştir. Bu dönemde otellerdeki ortalama doluluk oranı İstanbul'da %63'e yükselmiş; Antalya başta olmak üzere Ege ve Akdeniz kıyı şeridinde yer alan önemli tatil beldelerini içeren bölgedeki doluluk oranı da %60'a çıkmıştır.

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülatif kiralanabilir ofis stoku 2017 yılında 2.252.700 m²'ye ulaşmıştır.

	DOLULUK ORANI (%)			GÜNLÜK ORTALAMA ODA FİYATI (EUR)			ODA BAŞINA GELİR (EUR)		
	2016	2017	DEĞİŞİM (%)	2016	2017	DEĞİŞİM (%)	2016	2017	DEĞİŞİM (%)
İstanbul	50	63	26	89	76	-15	44	48	9
Kıyı Şeridi ⁽¹⁾	54	60	11	79	75	-5	42	45	7

⁽¹⁾ Antalya'dan başlayan ve Muğla'yı içine alarak İzmir'in orta kesimine uzanan bölge

Kaynak: Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB), STR Global

2017 yılında otel doluluklarında en yüksek artış gösteren ülke Türkiye olurken buna karşılık oda fiyatlarında en büyük kaybı yaşayan ülke de ortalama 66,8 avro ile Türkiye olmuştur. Şehir bazında bakıldığında doluluk oranlarında en yüksek artış %26 ile İstanbul'a ait olurken, oda fiyatlarında en büyük kaybı yaşayan Avrupa destinasyonu da %15 gerileme ve 76,3 avro fiyat ile yine İstanbul olmuştur.

Sektördeki toparlanma paralelinde 2017'de otel ve turistik tesis yatırımları artmıştır. Rusya ile düzelen ilişkiler sonucunda bu ülkeden gelen ziyaretçi sayısındaki artış, kıyı şeridindeki yatırımları olumlu etkilemektedir. Söz konusu yatırımların ziyaretçi sayısında beklenen artış paralelinde 2018'de de yükseleceği düşünülmektedir. Son dönemde gerek turistik gerek ticari amaçla ülkemizi ziyaret eden Orta Doğu vatandaşı sayısındaki artışın bu kişiler tarafından sıklıkla ziyaret edilen Bursa, Yalova ve Trabzon gibi şehirlere yönelik tesis yatırımlarını da destekleyeceği düşünülmektedir.

Turizm gelirleri, bir önceki yıla göre %18,9 artarak 26.283.656 ABD doları olurken; gelirlerin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %77,4'ü yabancı ziyaretçilerden, %22,6'sı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Öte yandan yapılan harcamaların 21.461.603 milyar ABD dolarını kişisel harcamalar, 4.822,53 milyar ABD dolarını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

2017 yılında kişi başı ortalama harcama 681 ABD doları, yabancı turistlerin ortalama harcaması 630 ABD doları, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 903 ABD doları olmuştur.

BELEK BÖLGESİ TOPLAM KONUK SAYISI				
	2016 OCAK- ARALIK	2017 OCAK- ARALIK	DEĞİŞİM	
Genel Toplam	1.269.421	1.522.367	252.946	%20
Yerli Ziyaretçi	644.239	630.478	-13.761	-%2
Yabancı Ziyaretçi	625.182	891.889	266.707	%43
Rusya	50.479	306.907	256.428	%508
Almanya	175.109	129.782	-45.327	-%26
Diğer	399.594	455.200	55.606	%14

ANTALYA HAVAYOLU İLE GELEN TURİST SAYISI				
	2016 OCAK- ARALIK	2017 OCAK- ARALIK	DEĞİŞİM	
Yabancı Ziyaretçi	5.734.407	9.224.487	3.490.080	%61
Rusya	486.548	3.715.035	3.228.487	%664
Almanya	1.975.355	1.658.811	-316.544	-%16
Diğer	3.272.504	3.850.641	578.137	%18

TÜRKİYE GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYISI			
	2016	2017	DEĞİŞİM
Yabancı Ziyaretçi	25.352.213	32.410.034	%27,8

MİLYAR ABD DOLARI	2015	2016	2017
Türkiye toplam turizm geliri	31,5	22,1	26,3
Kişi başı ortalama harcama	756	705	681

Özak GYO'nun Sektördeki Konumu

Özak GYO, gayrimenkul piyasasındaki gelişmeleri dikkatle değerlendirerek yatırım planlarında riski en aza indirgeyen, kâr getirecek seçeneklere odaklanmaktadır.

ÖZAK GYO'NUN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ

2,4 milyar TL

Küresel ve bölgesel gelişmelerin etkisiyle 2017 yılı, gayrimenkul sektörü açısından piyasanın kısmen yavaşladığı, analiz yapma ve proje geliştirme süreçlerinin değer kazandığı bir yıl olmuştur.

2017 yılsonu itibarıyla GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 26 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 33 adet GYO arasında 585 milyon TL tutarındaki piyasa değeri ile dokuzuncu sırada yer almakta, faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %2 pay almaktadır. Özak GYO, söz konusu şirketler arasında aktif büyüklük açısından sekizinci, özkaynaklar itibarıyla altıncı sıradadır.

2009 yılında kurulan Özak GYO 2009 yılı başı itibarıyla 147 milyon TL olan toplam varlıklarını 2,4 milyar TL'ye; 74 milyon TL olan özkaynaklarını ise 1,5 milyar TL'ye ulaştırmayı başarmıştır. Bu kapsamda yıllık birleşik büyüme oranı %55 olarak gerçekleşmiştir.

ÖZAK GYO'NUN NET KÂRI

259 milyon TL

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 2017 yılında da artırarak yılsonu itibarıyla 2,4 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirket 9 yıl gibi kısa bir sürede 16 kat büyüme kaydetmiştir.

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 önemli oyuncularından biri olma hedefine doğru emin adımlarla ilerlemektedir.

Halihazırda devam eden Zeytinburnu-Kazlıçeşme, ve sonrası Göktürk ve Balmumcu projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

34 Portall Plaza, İstanbul

Her biri kendi alanında ihtisaslaşmış güçlü bir ekip tarafından tasarlanan 34 Portall Plaza, doğa dostu özelliklerinin yanında bina teknolojisi ile modern iş yaşamında şirketlere verim katan uygulamalar sunmaktadır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2010

DOLULUK ORANI

%93

EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

322,4 Milyon TL

2017 KİRA GELİRİ

18,4 Milyon TL

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 Int-Er 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 drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, 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 %93,4'tür.

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz değeri	322,4 milyon TL
Doluluk oranı	%93
Yıllık kira artışı	LIBOR+%2
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	25.371 m²
Kiralanabilir alan	77.291 m²
Önemli kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko ve Asır Grup

İş İstanbul 34, İstanbul

Özak GYO, “geleceğin binası” yaklaşımıyla tasarladığı İş İstanbul 34’te, ofis kullanımı dışında 137 ile 2.000 m² arasında değişen 15 mağaza alanını perakende kullanıcılar için ayırmıştır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2010

DOLULUK ORANI

%61

EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

139,6 Milyon TL

2017 KİRA GELİRİ

6,1 Milyon TL

İnt-Er 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.

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. Bina’nın 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’te, ofis kullanımı dışında 137 ile 2.000 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 dükkânlarda karşılayabilmektedir. Bina yakınındaki kafe ve restoranlar ise günlük iş rutininde verilen küçük molalara keyif katmaktadır.



PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis ve ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz değeri	139,6 milyon TL
Doluluk oranı	%61
Yıllık kira artışı	LIBOR+%3
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir alan	21.778 m ²
Başlıca kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

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.

TAMAMLANMA TARİHİ

2012

DOLULUK ORANI

%100

EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

124,7 Milyon TL

2017 KİRA GELİRİ

7,3 Milyon TL

2011 yılında işletime açılan Özak GYO perakende projesi, Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri’ne 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 bulunmaktadır.

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.



PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz değeri	124,7 milyon TL
Doluluk oranı	%100
Yıllık kira artışı	Euro TÜFE
Portföye girişi	2012
Arsa alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir alan	19.280 m ²
Önemli kiracılar	Metro Gross Market

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.

Bulvar 216, İstanbul

Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2014

DOLULUK ORANI

%74

EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

268,8 Milyon TL

2017 KİRA GELİRİ (PERAKENDE)

14,0 Milyon TL

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 2017 yılsonu itibarıyla doluluk oranı %74'tür. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.'ye Temmuz 2014'te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır. "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 mutfağının özel tatlarına, Anadolu mutfağının geleneksel menülerinden Türkiye'de ilk mağazasını açan restoran ve kafelere, her zevke hitap eden geniş bir lezzet yelpazesi içeren proje, keyifli sohbetler 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.

Türkiye'nin ilk yeme içme destinasyonu olmasıyla rakipsiz bir oluşum özelliği taşıyan Bulvar 216'nın başarısı, seçkin platformlardan aldığı ödüllerle tescillenmiştir. 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 de 2015 yılında 13'üncü kez düzenlenen Altın Örümcek Web Ödülleri, "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülünün sahibi olmuştur.

Ödüller

- Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından, gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası LEED
- 13'üncü 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 beş farklı alanda "European Property Awards" ödülü
- En İyi Ofis-Devam Eden Proje dalında "Sign of the City Awards" ödülü



PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis & perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz değeri (perakende)	268,8 milyon TL
Doluluk oranı	%74
Tamamlanma tarihi	2014
Arsa alanı	5.873 m ²
Perakende kiralanabilir alan	10.717 m ²
Başlıca kiracılar	P.F.Chang's, Virginia Angus, Hunger, O'learys, Caribou, Starbucks, D&R, Vatan Bilgisayar, If Performance Hall, Cinema

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

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 77 ülkesinden gelen misafirlerin ortak beğenisiyle karşılanmaktadır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2007

KİRALAMA PORTFÖY DOLULUĞU

%100

EKSPERTİZ DEĞERİ^(*)

434,7 Milyon TL

2017 KİRA GELİRİ

25,8 Milyon TL

2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii'nde kurulan Ela Quality Resort, 2009 yılında Özak GYO portföyüne katılmıştır. Altı katlı, 583 oda ve 1.200 yataklı 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 oteldeki 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 başbakanları ve heyetleri, Ela Quality Resort'u tercih ederek Özak GYO'nun uluslararası standartlardaki hizmet farkını deneyimlemişlerdir.

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 77 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 m² iskele alanı ve 6.630 m² açık havuz alanının yanında beş adet su kaydıracağı, 210 m² 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

- Quality Management Awards 2017, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Oteli"
- Coral Travel Starway World Best Hotels 2017, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"
- Booking.com 2017, "Mükemmellik" TUI Top Quality 2017, "Top Quality"

- TUI Holly 2016, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"
- TopHotels.ru seyahat yorum portalı, "Hizmette Mükemmellik"
- HolidayCheck, "En Çok Tavsiye Edilen Oteller"
- Top Hotels "Hizmette Mükemmellik"
- Tripadvisor "2015 Mükemmeliyet"
- Uluslararası İstanbul Turizm Filmleri Festivali "Turizm Reklam Kampanyası" kategorisi, "En İyi Otel Reklam Filmi"

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
İşletme	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(%95 iştirak)
Proje tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel kapasitesi	583 oda / 1.200 yatak
Ekspertiz değeri	434,7 milyon TL
Yıllık ortalama otel doluluk oranı	%46 (%34 - 2016)
Tamamlanma tarihi	2007
Arsa alanı	90.150 m ²

^(*) 28.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.

Hayat Tepe, İstanbul

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe'de "modern" ve "provence" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2016

SATILABİLİR ALAN

78.533 m²

KONUM

İstanbul, Bayrampaşa

BEKLENEN SATIŞ GELİRİ

320 Milyon TL

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

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

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe'de "modern" ve "provence" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.

Toplam 612 daire ve 2 dükkândan oluşan Hayat Tepe Projesinde 31.12. 2017 itibarıyla 572 daire teslim edilmiş ve projenin teslim oranı %93,3 olmuştur.

Hayat Tepe Suites

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 alan havuzuyla konut sahiplerine bambaşka bir keyif yaratan 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 m² ile 72 m² arasında 5 farklı daire tipi içeren projede, 31.12. 2017 tarihi itibarıyla tüm daireler satılmıştır.



PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Konut ve rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam beklenen gelir	320,0 milyon TL
Proje başlangıç tarihi	2013
Proje tamamlanma tarihi	2016
Arsa alanı	16.698 m ²
Toplam satılabilir alan	78.533 m ²
Hayat Tepe teslim oranı (572/614) ⁽¹⁾	%92,3

⁽¹⁾ 31.12. 2017 itibarıyla, Hayat Tepe Projesinde 614 bağımsız bölümün 572'si teslim edilmiş ve teslimat oranı %93,3 olarak gerçekleşmiştir. 40 konut ve 2 dükkân mevcuttur.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ve ulaşım kolaylığı da eklenmektedir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında yer almaktadır.

SAHİPLİK

Özak GYO (%60), Ziylan Gayrimenkul (%32); Yenigün İnşaat (%8)

KONUM

Kazlıçeşme, İstanbul

PROJE TİPİ

Karma Kullanım

ARSA ALANI

111.200 m²

KİRALANABİLİR/SATILABİLİR ALAN

315.000 m²

İÇ VERİM ORANI

%48

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

2,8 milyar TL

BEKLENEN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

4,2 milyar TL

BEKLENEN TOPLAM KÂR

1,5 milyar TL

ÖZAK GYO PAYI

%60

TAMAMLANMA TARİHİ

İnşaat 2019, Satış 2020

BEKLENEN ORTALAMA M² SATIŞ FİYATI

13.370 TL



Büyükyalı Projesi, İstanbul

Yaşamın 2019 yılında başlamasının planlandığı Büyükyalı'nın mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.

Emlak Konut güvencesiyle, Özak GYO, Ziydan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat, İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda, dünya standartlarında bir "yeni şehircilik" projesini, Büyükyalı adıyla hayata geçirmektedir. "İnsan" ve "iyi yaşam" kavramlarını odağına alan, sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunmayı hedefleyen Büyükyalı'nın konseptini; yaya konforu, geleneksel mahalle kültürü, renkli sosyal yaşam, kültürel çeşitlilik, kalite, sürdürülebilirlik gibi değerleri bir araya getiren ve projenin "iyi yaşam" vizyonunu destekleyen "yeni şehircilik" akımı oluşturmaktadır.

Yaşamın 2019 yılında başlamasının planlandığı Büyükyalı'nın mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.

Projede farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, otel ve otelle birlikte işletilecek markalı rezidans konutlar yer almaktadır. Ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal tesislerle çocuk alanlarının yer alacağı kiralabilir sosyal alanlar bulunmaktadır.

Şehrin, markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden bölgesi Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir. Nitelikli spor merkezleri, okul ve üniversitelerin yer aldığı bölge; yeni konut, marina, otel, alışveriş merkezi, hastane ve altyapı projeleriyle her geçen gün gelişmeye ve yatırım cazibesini korumaya devam etmektedir.

Şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ve ulaşım kolaylığı da eklenmektedir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında yer almaktadır. Marmaray, banliyö hattı, 8 şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımı imkânlarını bir arada sunan ulaşım olanaklarına 2016'nın sonunda İstanbul'un Asya ve Avrupa yakalarını tüp geçişle birbirine bağlayarak motorlu araçlara geçiş olanağı sağlayan Avrasya Tüneli de eklenmiştir.

Büyükyalı'nın yükseldiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır. Bu binaların; kültür-sanat merkezi, sergi alanı,

müze, çocuk kulübü, yeme-içme alanı ve moda-sanat atölyesi olarak değerlendirilmesi planlanmaktadır. Büyükyalı'ya İstanbul'un kent dokusunu katacak tarihi yapılar, kültürel ve sosyal aktivitelerle canlandırılarak günlük hayatın bir parçası haline gelecektir.

Projede Özak GYO %60, Ziydan Gayrimenkul % 32 ve Yenigün İnşaat % 8 paya sahiptir. Emlak Konut GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda, Emlak Konut GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından, çalışmalara başlanmış; aynı yıl Eylül ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir.

Yılsonuna doğru görücüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

Lüks konut ve otel tecrübesine sahip Metex ve Arketipo ile birlikte Özak GYO ekibi tarafından tasarlanan örnek daireler, sektörün tanınmış isimlerinden tasarımcı Müge Krespi tarafından dekore edilmiştir.

Üstün bir kalite ve zamansız bir tasarım anlayışıyla hazırlanan Büyükyalı'nın örnek daireleri farklı beklentilere hizmet edebilecek fonksiyon ve gustoda, en iyi kalitede tekstil ve aksesuarlar kullanılarak döşenmiştir.

Örnek daireler, dört farklı konseptten oluşmaktadır. Denizkapı etabındaki Golden Quartz klasik ve Platinum Quartz modern tarzı yansıtırken; Bahçekapı etabındaki klasik tarz White Opaline'da, modern tarz ise Clear Crystal'da sunulmaktadır. Örnek dairelerde, kişiye özel, butik tasarım hissi uyandıran özgün detaylar dikkat çekmektedir.

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı'da 2017 yılsonu itibarıyla 1.172 ünite satışa sunulmuştur. Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2017 yılsonu itibarıyla Büyükyalı Projesi'ndeki 306 adet ünitenin satışı gerçekleştirilmiş ve 855 milyon TL satış cirosu elde edilmiştir. Kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı, 2017 yılında da Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almış; 2017 Temmuz-Ekim dönemini ciro şampiyonu olarak tamamlamıştır.



PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO (%60) Ziydan Gayrimenkul (%32) Yenigün İnşaat (%8)
Proje tipi	Karma
Konum	İstanbul, Kazlıçeşme
Proje başlangıç tarihi	2016
Proje bitiş tarihi	İnşaat 2019, Satış 2020
Beklenen toplam proje maliyeti	2,8 milyar TL
Beklenen toplam satış geliri	4,2 milyar TL
Beklenen toplam kâr	1,5 milyar TL
Beklenen ortalama m² satış fiyatı	13.370 TL
Arsa alanı	111.200 m²
Satılabilir/kiralabilir alan	315.000 m²

Göktürk Projesi

Özak GYO, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığı ile şehrin en değerli bölgelerinden birinde yer alan Göktürk arsalarında konut projesi geliştirilmeyi planlamaktadır. Üçüncü havaalanına 15 km, TEM otoyoluna 12 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

ÖZAK GYO HİSSE ORANI

%100

PROJE BAŞLANGIÇ TARİHİ

2018

BEKLENEN SATIŞ GELİRİ

635 Milyon TL

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

417 Milyon TL

BEKLENEN KÂR

218 Milyon TL

İÇ VERİM ORANI

%38 Milyon TL

Özak GYO, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığı ile şehrin en değerli bölgelerinden birinde yer alan Göktürk arsalarında konut projesi geliştirilmeyi planlamaktadır. Üçüncü havaalanına 15 km, TEM otoyoluna 12 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

Şirket, 2014 yılında portföyüne dâhil ettiği 17.403 m² büyüklüğündeki 963 nolu parselde yer alan arsayı genişletmek amacıyla, 2017 yılının ilk çeyreğinde 32.863 m² büyüklüğündeki 1015 nolu parseli de portföyüne eklemiştir. 1015 parselde yer alan arsanın tapusunun Mart 2017’de Milli Emlak’tan devir alınması ile birlikte Göktürk’teki arsa alanı 50.266 m²’ye çıkmıştır.



PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO (%100)
Proje tipi	Konut
Konum	İstanbul, Eyüp, Göktürk
Proje başlangıç tarihi	2018
Proje bitiş tarihi	2020
Beklenen toplam proje maliyeti	417 milyon TL
Beklenen toplam satış geliri	635 milyon TL
Beklenen kâr	218 milyon TL
Beklenen ortalama m ² satış fiyatı	13.400 TL
Arsa alanı	50.266 m ²
Kiralanabilir/satılabilir alan	49.116 m ²
Toplam arsa ekspertiz değeri	252,9 milyon TL

Balmumcu Arsası, İstanbul

Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut, ofis ve apart otelden oluşan karma kullanımlı olarak geliştirmeyi planladığı projeye 2019 yılında başlayacaktır. Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da büyük önem taşımaktadır.

PROJE DETAYLARI	
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje tipi	Otel & Rezidans
Arsa alanı	8.349 m ²
Toplam ekspertiz değeri	144,7 milyon TL

Mahmutbey Arsası, İstanbul

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

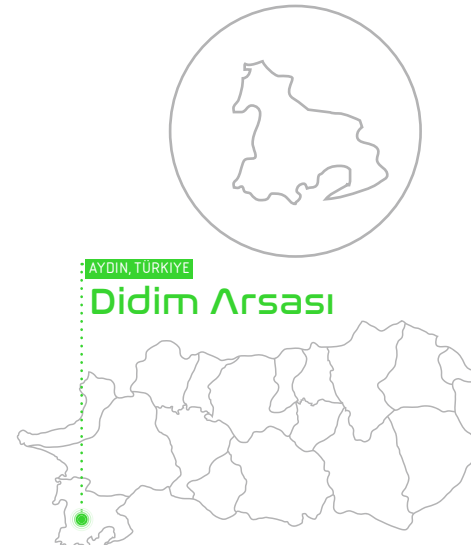
PROJE DETAYLARI	
Konum	İstanbul, Bağcılar
Tanım	İş Merkezi
Arsa alanı	6.682 m ²
Ekspertiz değeri	46,1 milyon TL

Didim Arsası, Aydın

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Özak GYO'ya 49 yıllığına ön tahsisli olan Aydın Didim arsası, İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede yer almakta ve bulunduğu çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olmasıyla önem taşımaktadır. Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan "Ela" ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası'nda devam ettirecektir.

Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm'e; Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam ettiği ve sonuç hakkında Aktay Turizm'in ayrıca haberdar edileceği bilgisi verildiği bildirilmiştir.

Bununla birlikte yapılan imar uygulaması ile ilgili olarak; Didim İlçe Mal Müdürlüğü tarafından Aydın 1. İdare Mahkemesine 2013/886 Esas sayılı dosyasından imar uygulamasının iptal edilmesi doğrultusunda dava açılmış olup, Aydın 1. İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Didim Belediyesi 2014/6260 Esas numarası ile Aydın 1. İdare Mahkemesinin iptal kararını temyiz etmiştir. Dava süreci devam ettiğinden üst hakkı kurulamamakta ve yapı ruhsatı için müracaat edilememektedir. Bu kapsamda Bakanlık tarafından, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemi Aydın 1. İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı kararıyla iptal edildiğinden yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 17. maddesinin 7. Fıkrası uyarınca, kesin tahsis süresi, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur. Bununla birlikte Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile irtifak hakkı kurulmasına ilişkin süreç devam etmektedir.



Demre Arsaları, Antalya

Antalya ili Demre ilçesi 194 ada 338 parselde yer alan Demre arsasına ilişkin irtifak hakkı tesis işlemleri 2016 yılında tamamlanmış ve Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir. Söz konusu arsa Özak GYO adına 49 yıllığına kesin tahsislidir.

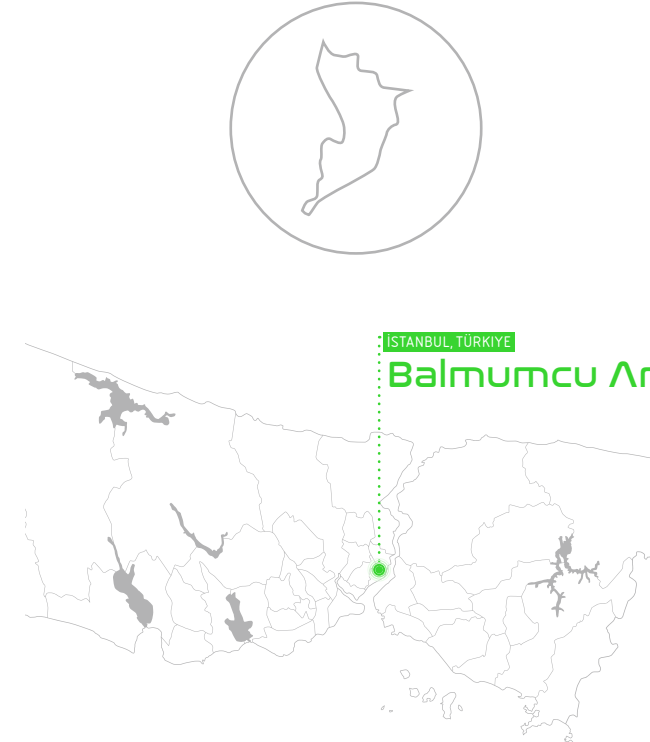
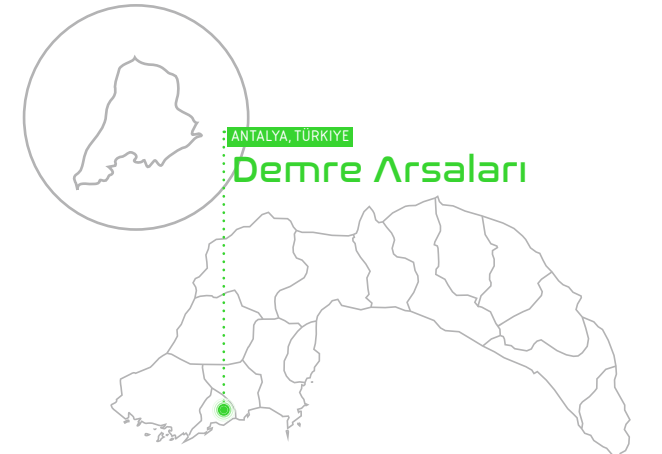
Antalya-Dalaman Otoyolu'nun ve bu bağlamda bölgede yapılacak altyapı çalışmalarının, arazi üzerinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel projesine turizm trafiği açısından önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

2017 yılı içerisinde Demre Yatırımcıları İnş. Tur. Ortak Girişimi San. ve Tic. A.Ş. (DETUYAB), Antalya ili Demre ilçesinde elektrik, yol vb. alt ve üst yapı yatırımları ile hava ve karayolu ulaşım ağları tamamlanana kadar bu bölgede yer alan kesin tahsis ve ön izin sürelerinin dondurulması talebiyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'na (Bakanlık) başvurmuş olup; Bakanlık tarafından, adlarına kesin tahsis işlemi yapılan (yatırım aşamasındaki) firmaların tahsis sürelerinin Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17'nci maddesinin 7'nci fıkrası uyarınca, DETUYAB'ın dilekçe tarihi olan 02.08.2017 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle dondurulmasına karar verildiği DETUYAB'a bildirilmiştir.

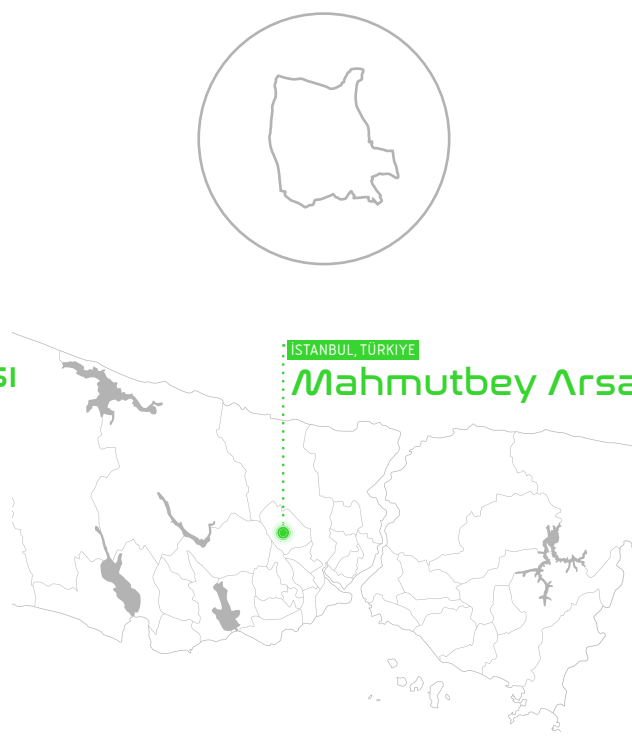
Bakanlığın ilgili kararı kapsamında; Şirketin Antalya İli Demre İlçesi 194 ada 338 parselde yer alan turizm tahsisli gayrimenkulüne ilişkin olarak kesin tahsis süresi de 02.08.2018 tarihine kadar uzatılmıştır.

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günübirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci çalışmalarına başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel parselde yer alan günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin ise, etüt, plan, proje çalışmaları devam etmekte olup, tahsis ön izin aşamasındadır.

Sürecin tamamlanmasıyla birlikte, 338 nolu parselde yer alan 70.699 m²'lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m²'ye ulaşacaktır.



İSTANBUL, TÜRKİYE
Balmumcu Arsası



İSTANBUL, TÜRKİYE
Mahmutbey Arsası

Değerleme Raporları Özeti

GAYRİMENKUL	AÇIKLAMA	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	EKSPERTİZ DEĞERİ
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/008	322.390.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/006	139.630.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/005	268.815.000 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/014	434.745.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (42 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/007	124.745.000 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (42 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/007	39.705.000 TL
Göktürk Arsası 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 963 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/011	78.575.000 TL
Göktürk Arsası 2	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 1015 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/012	174.340.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/010	144.690.000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/009	46.095.000 TL
Demre Arsası - Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde Yer Alan 1 Adet Arsa (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/016	15.910.000 TL
Büyükyalı Projesi ⁽¹⁾	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2017 -2017/ ÖZAKGYO/013	1.803.880.000 TL

⁽¹⁾ 1.803.880.000 TL Projenin tamamlanması durumunda ÖZAK GYO payının bugünkü pazar değerini ifade etmekte olup; Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 4.772.175.000 TL, Projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 1.345.460.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İnsan Kaynakları

Türkiye’nin geleceğine canı yürekten inanarak yürüttüğümüz 2017 faaliyetlerinde elde ettiğimiz başarılı sonuçlar; gelecek planlarımızın daha kararlılıkla sürdürülmesi konusunda bizleri cesaretlendirmektedir.

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.

Çalışanların bireysel hak ve özgürlüklerine sonuna kadar inanan ve onları destekleyen Şirket, tüm çalışanların yasalarla belirlenmiş her tür hakkını korumakta ve güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için tüm imkânları seferber etmektedir. Özak GYO İnsan Kaynakları Direktörlüğünün sorumlulukları arasında; çalışanlar ile sosyal haklar ve güvenceler, performans, kariyer yönetimi, ücret ve kariyer gelişimi konularındaki ilişkileri yürütmek yer almaktadır.

Temel hedefi, Şirket’e nitelikli insan gücü kazandırmak ve Şirket’te yetişen insan gücünü korumak olan Özak GYO, bu hedef doğrultusunda insan kaynakları süreçlerini etkin olarak uygulamaktadır.

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 tanımları 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.

2017 yılsonu itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 27 (31 Aralık 2016: 40), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’nin personel sayısı 334 (31 Aralık 2016: 383) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı’nın personel sayısı ise 317’dir. (31 Aralık 2016: 240).

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

BÖLÜM 1 – 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. Söz konusu ilkelerde yer alan prensiplere halka açılma kararını aldığı tarihten itibaren uyum sağlama yönünde çalışmalarına başlayan Şirket, örgütlenmesini bu yönde geliştirmeye devam etmektedir.

Bu doğrultuda öncelikle pay sahipleri ile ilişkilerin sağlıklı yürütülmesi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sürecinde koordinasyonun sağlanması amacıyla Yatırımcı İlişkileri Bölümü kurulmuştur. Bölüm çalışanları Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi 2'nci fıkrasında belirtilen lisanslara sahiptir.

Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirket tarafından uygulamaktadır. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5'inci maddesinin kapsamında 3'üncü grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin 3'üncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin 2'nci 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 Kurulu'nda iki tane bağımsız üye bulunması, Kurumsal Yönetim İlkeleri 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. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan zorunlu olmayan prensipler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Henüz uygulanamayan ilkelere ilişkin açıklamalar ilgili konu başlıklarında ayrıca değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 2 – PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket 2012 yılı Şubat ayında halka açılmış Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. Bölüm Genel Müdür M. Fatih Keresteci'ye bağlı olarak çalışmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca sorumlulukları şunlardır:

- Pay sahipleri ile ilişkilerin düzenli bir şekilde yürütülmesi, Şirket ile ilgili düzenli ve güvenilir bilgi erişimi sağlanması,
- Pay sahipliği haklarının kullanılması 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,
- Şirket'in 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 dâhil olmak üzere Şirket'in sermaye piyasasından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesinin sağlanması,
- Şirket'in 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 Sözleşme'ye uygun olarak yapılması,
- Yönetim Kurulu ve Komite toplantı kayıtlarının tutulması.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2017 yılında, Mart, Mayıs ve Ağustos aylarında çeyrekse dönem finansal sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer telekonferans toplantısı; Kasım ayında ise 2017 3.çeyrek sonuçlarının değerlendirilmesi ve bireysel yatırımcıyı bilgilendirmek amacıyla başlatılan “aklaarz” iletişim kampanyası lansmanını içeren bir analist toplantısı düzenlenmiştir. Analist toplantısına 24 kurumdan 32 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılmıştır. Yıl içerisinde üç kez düzenlenen çeyrekse dönem telekonferans toplantılarına ise toplam 20 kurumdan 20 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılım göstermiş, Şirket ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

2017 Şubat ayında araştırma analisti ve portföy yöneticileri için Büyükyalı İstanbul projesi saha ziyareti toplantısı düzenlenmiştir. Toplantıya 11 farklı kurumdan 12 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılarak proje hakkında bilgi almış, şantiye, satış ofisi ve örnek daire ziyareti yapılmıştır.

2017 yılı Eylül ve Kasım aylarında Londra, Varşova ve Frankfurt da dört adet roadshow düzenlenmiştir. Şirketin halka açık paylarının derinliğinin ve işlem hacminin artırılması amacıyla gerçekleştirilen pay satışı amaçlı roadshowlarda 59 fon yöneticisi ile karşılıklı görüşme, 160'ın üzerinde fon yöneticisi ile birebir telefon görüşmesi gerçekleştirilmiş ve 7 ayrı ülke ile de telekonferans toplantıları yapılmıştır. Başarılı roadshow süreci ardından Şirket ortaklarına ait yaklaşık 30 milyon adet halka açık statüde OZKGY pay senedinin yabancı ve yerli kurumsal yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiş olup; bu satışlar ile birlikte, %25 seviyesinde olan yabancı takas oranı %65 seviyesine çıkarılmıştır. Bu paralelde 2016 yılında 1 milyon TL olan ortalama günlük işlem hacmi 3,5 milyon TL seviyelerine yükselmiştir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ İLETİŞİM					
ADI SOYADI	GÖREVİ VE GÖREVLENDİRİLMİYE TARİHİ	TELEFON NO	E-POSTA ADRESİ	LİSANS BELGESİ TÜRÜ	LİSANS 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

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 27 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2017 yılı boyunca toplam 80 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen toplu ve bire bir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse Şirket merkezinde misafir edilerek 78 oturumda 139 kurumdan 199 portföy yöneticisi ve araştırma analisti ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince Yönetim Kurulu'na 2017 yılında yürütülen faaliyetlere ilişkin “Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu”nu sunmuştur. Raporda Bölüm'ün yıl içinde yürüttüğü başlıca faaliyetlerden; analist toplantısı, telekonferans, bire bir görüşmeler ve yatırımcı soruları, Genel Kurul ve faaliyet raporu çalışmaları, düzenleyici kuruluşlar ile ilişkiler, mevzuata uyum ve Kurumsal Yönetim alanında yapılan çalışmalar, geri alım işlemleri, ortak pay satış işlemlerine ilişkin yürütülen işlemler, kayıtlı sermaye tavan artırımı ve süre uzatımına ilişkin yürütülen işlemler, internet sitesi güncelleme çalışmaları, Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) yapılan bildirimler konularında özet bilgiler verilmiş ve kısa bir değerlendirme yapılmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirket'te bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır.

Dönem içerisinde pay sahiplerinden telefon ya da e-posta ile gelen bilgi talepleri, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, aynı iletişim yolu ile yanıtlanmış, bunun yanı sıra Şirket resmi internet sitesinde duyuru şeklinde yayınlanarak pay sahiplerinin 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.

2017 yılında pay sahiplerinden gelen sözlü ve yazılı bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmıştır.

Esas Sözleşme'de özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir. Şirket, 2017 faaliyet yılında herhangi bir özel denetçi tayini talebi ile karşılaşmamış, 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

2016 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan Genel Kurul toplantısı 25.05.2017 tarihinde Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir.

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

Genel Kurul toplantısına 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 vekâletname örneği 03

Mayıs 2017 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 vekâletname örneği eşzamanlı olarak resmi internet sitesinde de (www.ozakgyo.com) yayımlanmış; toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi de toplantının hemen ardından KAP'ta açıklanmasının yanı sıra internet sitesine eklenmiştir. Toplantıdan 21 gün önce, Yönetim Kurulu faaliyet raporu, denetçi raporu, bağımsız denetleme kuruluştur raporu, finansal tablolar ve Genel Kurul bilgilendirme dokümanı da 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 dokümanında 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 hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri 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'ncı maddeleri uyarınca izin verilmesi ortakların onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. 2016 yılında bu kapsamda bir işlemin olmadığı bilgisi Genel Kurul'a sunulmuştur.

2016 yılı içinde bağımsız üyelerin olumsuz oy kullandığı bir işlem bulunmaması sebebiyle gündemde böyle bir madde yer almamıştır.

Genel Kurul toplantısına katılan pay sahiplerinden 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 2017 yılında yapılacak bağışlara ilişkin üst sınır belirlenmesi konularında önergeler verilmiş, 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 zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmayı prensip edinmiştir.

Karşılıklı iştirak içinde olan pay sahibi şirket bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nde şu an için azlığın yönetimde temsiline olanak veren bir hüküm yer almamaktadır.

2.5. Kâr Payı Hakkı

Esas Sözleşme'de, Şirket'in kârına katılım konusunda bir imtiyaz bulunmamaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği"nin (GYO Tebliği) 14'üncü maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemezler.

Şirket'in kâr dağıtım politikası 25.04.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile son şeklini almış, Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. Faaliyet raporu ve internet sitesi aracılığıyla duyurulan kâr dağıtım politikası ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından, Şirket'in uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, kârlılık 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, Şirket'in Sermaye Piyasası mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2016 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 14.028.274,00.-TL ve 5.432.349,39.-TL net dönem kârından, yasal kayıtlara göre hesaplanan 271.617,47.-TL genel kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; net dağıtılabilir dönem kârının SPK mevzuatına göre 13.756.656,53.-TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 5.160.731,92.-TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış; Şirket'in geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2016 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem kârının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması önerisi 25.05.2017 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 Sözleşmesi'nin 9'uncu maddesinde de düzenlenmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "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.

BÖLÜM 3 - 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 kâğıdında da yer almaktadır.

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

Şirket 2017 yılında ayrıca birlikte bireysel yatırımcıyı bilgilendirmek amacıyla başlatılan "aklaarz" iletişim kampanyası kapsamında oluşturulan www.aklaarz.com adresli web sitesinde de, kurumsal web sitesinde yayınlanan güncel dokümanları yayınlamaktadır.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket'in 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'inci 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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

raporunda yer verilir. Ara dönem faaliyet raporlarında ise bu konularla ilgili önemli gelişmeler yer alır.

BÖLÜM 4- MENFAAT SAHIPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

Müşteriler ile bilgi alışverişi, ilgili proje için gerçekleştirilen lansman, açılış törenleri, bilgilendirme toplantılarının yanı sıra ilgili lokasyonlarda görevli satış personeli tarafından yapılan bilgilendirmeler ile de sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra, internet sitesinde de projeler ile ilgili bilgiler ve devam etmekte olan projelerin web sitelerine yönlendirmeler söz konusudur. Sitede yer alan iletişim formu vasıtasıyla da müşterilerle bilgi akışı sağlıklı bir şekilde işlemektedir.

Menfaat sahipleri Şirket'in mevzuatına aykırı ve etik açıdan uygun olmadığını düşündüğü işlemleri Şirket üst yönetimine çeşitli iletişim araçları ile iletebilmektedir. Çalışanlar açısından bunun gibi bildirimleri üst yönetime iletebilmeleri için gerekli iç düzenleme yapılmıştır. Diğer menfaat sahipleri de internet sitesi www.ozakgyo.com'da yer alan iletişim formu ile tüm bilgi talebi, öneri ve şikâyetlerini yönetime iletebilmektedir. Şirket'e bu iletişim formu ile gönderilen öneri, şikâyet, bilgi talebi gibi konular ilgili birimin yöneticisi ve gerektiğinde Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite ile paylaşılmaktadır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirket, 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. Şirket'in gayrimenkul satışı, kira sözleşmeleri vb. sonucu ilişkide olduğu

gerçek ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departmanca Şirket'in üst yönetimine iletilerek çözüm odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

Çalışanlar ile çalışma koşulları, çalışma ortamı ve sağlanan haklar konusunda dönem dönem toplantılar yapılarak fikir alışverişinde bulunulmakta, Şirket'in karar ve politikalarının oluşmasında görüşleri dikkate alınmaktadır. Bu konuda sabit bir model oluşturulmamıştır. Günün gelişen şartlarına göre değişik yöntemler uygulanmakta, "öneri", "anket" gibi araçlarla menfaat sahiplerinin yönetime katılımı desteklenmektedir.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirket'in, 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 desteklemektedir. 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 Şirket politikasını içeren Etik Kurallar, 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. Şirket'in 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. Şirket'in adını olumsuz etkileyecek davranışlardan kaçınmaları beklenir.

BÖLÜM 5- YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Şirket'in 25.05.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri ve geçmişleri aşağıda yer almaktadır.

ADI SOYADI	GÖREVİ	GÖREV BAŞLANGIÇ TARİHİ	GÖREV SÜRESİ	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2017	3 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	25.05.2017	3 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	
Kemal Soğukçeşme	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean Claude Baumgarten	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2017	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 26.04.2017 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 26.04.2017 kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Prof. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'ın Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine ve yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmasına, 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.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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 doğdu. 1987'de Ankara Üniversitesi SBF'den İşletme lisansıyla mezun oldu. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamladı. 1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda Kurul Üyesi olarak görev yaptı. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana-Champaign'de akademisyen olarak çalıştı. Halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak çalışmakta ve Bilkent Üniversitesi ile Viyana Ekonomi Üniversitesi'nde misafir öğretim üyesi olarak finansman alanında dersler vermektedir. Ayrıca, Yeni Gimat GYO, Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Özak GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Oğuz Satıcı

Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İstanbul'da doğan Oğuz Satıcı, Washington International University İşletme bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Satıcı, 1991 yılında

tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Tekstil İplik Örme Sanayi ve Ticaret AŞ'yi, 1994 yılında Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş'yi kurmuştur. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olan Satıcı, 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği, 2004-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konsey Üyeliği, 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.

Prof. Dr. Saim Kılıç

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Ardahan'da doğdu.1993 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden yüksek derece ile mezun oldu. 2001 yılında ABD'de University of Illinois at Urbana-Champaign'de Finans yüksek lisansını, 2002 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde MBA yüksek lisansını, 2007 yılında Muhasebe-Finans alanında doktorasını yüksek derece ile tamamladı. 2005/2006 akademik yılında Londra'da Greenwich Üniversitesi'nde araştırma yaptı. 2012 yılında Finans Doçenti, 2017 yılında Profesör oldu. 1994 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 23 yılı aşkın bir süre boyunca, Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, Başbakanlık'ta Başbakan Yardımcısı Danışmanı, Cumhurbaşkanlığı'nda Görevli Uzman, Borsa İstanbul'da Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanı (Genel Müdür Yardımcısı), Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Genel Müdür Yardımcısı, Dünya Borsalar Federasyonu ile Avrasya Borsalar Federasyonu'nda Düzenlemeler Komitesi Üyesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi ve özel sektörde bazı finans, sanayi, enerji ve ticaret şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Danışman olarak görev aldı. Halen Altınbaş Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde Öğretim Üyesi ve Rektör Başdanışmanı olup; işletme, finans ve kurumsal yönetim alanlarında dersler vermektedir. Ayrıca Torunlar GYO A.Ş.'de de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Jean-Claude Baumgarten

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1942 yılında Strazburg'da doğan Jean-Claude Baumgarten, Fransız işletme okulu Ecole des Hautes Etudes Commerciales'ı 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. 1993-1998 arasında Air France'ta Başkan Vekili ve Başkan Danışmanlığı görevlerini üstlenmiş; 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 Konsey'in 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 bulunmamaktadır. 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.

Şirket'in Genel Müdürlük görevi 21.07.2014 tarihinden itibaren M. Fatih Keresteci tarafından yürütülmektedir.

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. 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.

Şirket'in Aday Gösterme Komitesi bulunmamaktadır. 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 Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 31.03.2016 tarih ve 2016-02 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu'na Bağımsız Üye adayı olarak sunulmuşlardır.

Bağımsız üye adayları olarak sunulan Doç. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'in adaylıkları 26.04.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış, 25.05.2017 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri oybirliği ile kabul edilmiştir.

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 Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Prof. Dr. Saim Kılıç

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Jean-Claude Baumgarten

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne 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 58 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 5'inci maddesinde sayılan önemli nitelikteki işlemler ile III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 21'inci 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 esasındaki kusurları ile Şirket'te sebep olacakları zarar sigorta ettirilmemiştir.

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

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.

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

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude Baumgarten	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	
Prof. 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)

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	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 Kurulu'nda iki tane Bağımsız Üye bulunması, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite Üyelerinin tamamının Bağımsız Üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer Komite Başkanlarının da Bağımsız Üye olma zorunluluğudur. Bu gereklilikler sonucu, Bağımsız Üyeler 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 dört kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az altı kez olmak üzere, gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Buna

bağlı olarak 2017 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 5 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez ve Denetimden Sorumlu Komite ise 5 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içinde 1 toplantısını Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden gerçekleştirmiştir. Diğer 7 toplantıda Şirket'in kurumsal uyum çalışmaları değerlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite 4 adet toplantısını çeyrekssel 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 Şirket'in maruz kalabileceği riskler değerlendirilmektedir. Komite 2016 yılının son toplantısında risk yönetim sistemlerini gözden geçirmiştir.

Komiteler, yıl içinde gerçekleştirdikleri bütün toplantıların tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmuş, 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 verilmiştir. Çalışma esaslarının 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. Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin 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, Şirket'in izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in 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. Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. 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 İlkeleri'nin 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 İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek. Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 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.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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.

Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. 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, Komite'nin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve Komite'nin 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 yöneticiji 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. Şirket'in maruz kaldığı başlıca riskler; yatırım riski, stratejik ve dış çevre riskleri ve finansal riskler olarak üç ana grupta izlenmektedir.

Turizm yatırımları, kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde Şirket'in her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında, geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirket'in 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.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin 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. Şirket'te iç kontrol işlevi Mali İşler ve Finans Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim Bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Şirket'in stratejik hedefleri:

Proje geliştirici GYO olarak güçlü pozisyonumuzu korumak

Kira gelirleri ile sabit nakit akışı yaratmak

Şehir merkezindeki farklı projelerle değer yaratmak

Değerli varlıklardan oluşan portföyü korumak

Potansiyeli yüksek gayrimenkulleri tespit etmek ve yatırım yapmak

Yönetim Kurulu ve üst yönetim, stratejik hedefler karşısında Şirket'in durumunu sürekli olarak gözetim altında tutmaktadır. Periyodik ve sık aralıklarla yapılan Yönetim toplantılarında Şirket'in 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, Şirket'in internet sitesi aracılığı ile kamuya duyurulmuştur. Politika ayrıca 13.06.2012 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş, ayrıca Genel Kurul bilgilendirme dokümanı aracılığıyla da kamuya açıklanmıştır. Ücretlendirme politikasında kişi bazında ayırım yer almamaktadır. Kriterler Yönetim Kurulu-üst düzey yöneticiler ayrımında belirlenmiştir.

Şirket'in 25.05.2017 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 3.850 TL huzur hakkı ödenmesine; Yönetim Kurulu Başkanı ve diğer Üyelere herhangi bir ödeme yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydaların toplam tutarı ise 316.743 TL'dir.

Şirket 2017 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

Değerleme Şirketleri Seçimi

Yönetim Kurulumuzun 19.01.2018 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince; - 2018 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerleme hizmetinin "Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den alınmasına, - Şirket portföyüne 2018 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise değerleme hizmetinin "Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den alınmasına, karar verilmiştir.

Büyükşyalı Tadilat Yapı Ruhsatları

Emlak Konut GYO'nun 19.01.2018 tarihli açıklamasında da belirtildiği üzere Şirketimiz projelerinden Büyükşyalı İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında, B,F,E ve H Blokta bulunan bağımsız bölümler için revizyona gidilmiş olup, Tadilat Yapı Ruhsatları B ve F bloklar için 18.01.2018 tarihinde, H ve E bloklar için 19.01.2018 tarihinde alınmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti

Genel Bilgiler

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

a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,

b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,

%10'dan fazla bir orana ulaşacağıının öngörölmesi durumunda, ortaklık yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanılması 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 girmek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığıında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2017 yılı içerisinde Özak GYO ve bağılı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2017 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan konsolide olmayan finansal tablolarımızın 16 No'lu dipnotunda (konsolide finansal tablolarda 24 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. maddesine istinaden;

Şirketimizin bağılı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile portföyümüzde yer alan varlıklardan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan 2017 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2018 yılında da bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alış işlemlerinin 2017 hesap dönemi içerisindeki tutarı, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'unu aşmamakla birlikte; Şirketimizin mevcut ve yeni geliştireceği projeleri kapsamında, yeniden İnter Yapı'dan hizmet alınması durumunda 2018 yılında bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Her iki Şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2018 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri

Pay sahiplerinin haklarını korumaya yönelik tüm yükümlülüklerini titizlikle yerine getirmeyi prensip edinmiş olan Şirket bünyesinde, pay sahiplerinin sorularına doğru, tam ve zamanında cevap verebilmek için bir Yatırımcı İlişkileri Birimi mevcuttur. (iletişim 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.

Birim'de, 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 Şirket'in 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 Şirket'le 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 2017 yılında, Mart, Mayıs ve Ağustos aylarında çeyrekse dönem finansal sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer telekonferans toplantısı; Kasım ayında ise 2017 3.çeyrek sonuçlarının değerlendirmesi ve bireysel yatırımcıyı bilgilendirmek amacıyla başlatılan "aklaarz" iletişim kampanyası lansmanını içeren bir analist toplantısı düzenlenmiştir. Analist toplantısına 24 kurumdan 32 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılmıştır. Yıl içerisinde üç kez düzenlenen çeyrekse dönem telekonferans toplantılarına ise toplam 20 kurumdan 20 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılım göstermiş, Şirket ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

2017 Şubat ayında araştırma analisti ve portföy yöneticileri için Büyükyalı İstanbul projesi saha ziyareti toplantısı düzenlenmiştir. Toplantıya 11 farklı kurumdan 12 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılarak proje hakkında bilgi almış, şantiye, satış ofisi ve örnek daire ziyareti yapılmıştır.

2017 yılı Eylül ve Kasım aylarında Londra, Varşova ve Frankfurt da dört adet roadshow düzenlenmiştir. Şirketin halka açık paylarının derinliğinin ve işlem hacminin artırılması amacıyla gerçekleştirilen pay satışı amaçlı roadshowlarda 59 fon yöneticisi ile karşılıklı görüşme, 160'ın üzerinde fon yöneticisi ile birebir telefon görüşmesi gerçekleştirilmiş ve 7 ayrı ülke ile de telekonferans toplantıları yapılmıştır. Başarılı roadshow süreci ardından Şirket ortaklarına ait yaklaşık 30 milyon adet halka açık statüde OZKGY pay senedinin yabancı ve yerli kurumsal yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiş olup; bu satışlar ile birlikte, %25 seviyesinde olan yabancı takas oranı %65 seviyesine çıkarılmıştır. Bu paralelde 2016 yılında 1 milyon TL olan ortalama günlük işlem hacmi 3,5 milyon TL seviyelerine yükselmiştir.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen toplu ve bire bir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse Şirket merkezinde misafir edilerek 78 oturumda 139 kurumdan 199 portföy yöneticisi ve araştırma analisti ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 27 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2017 yılı boyunca toplam 80 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

2016 yılından bugüne gerçekleştirilen proaktif görüşmeler neticesinde Özak GYO pay senedi "İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.", "Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.", "Anadolu Yatırım Menkul Değerler A.Ş." ve "Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş."lere ek olarak bu sene "BGC Partners Menkul Değerler A.Ş." tarafından da Araştırma kapsamına dâhil edilmiştir. Bahse konu kurumlar gelecek

vadeden pay senedi olarak niteledikleri Özak GYO pay senedini yüksek getiri öngörüsü ve "Al" tavsiyesi ile araştırma kapsamlarına almıştır.

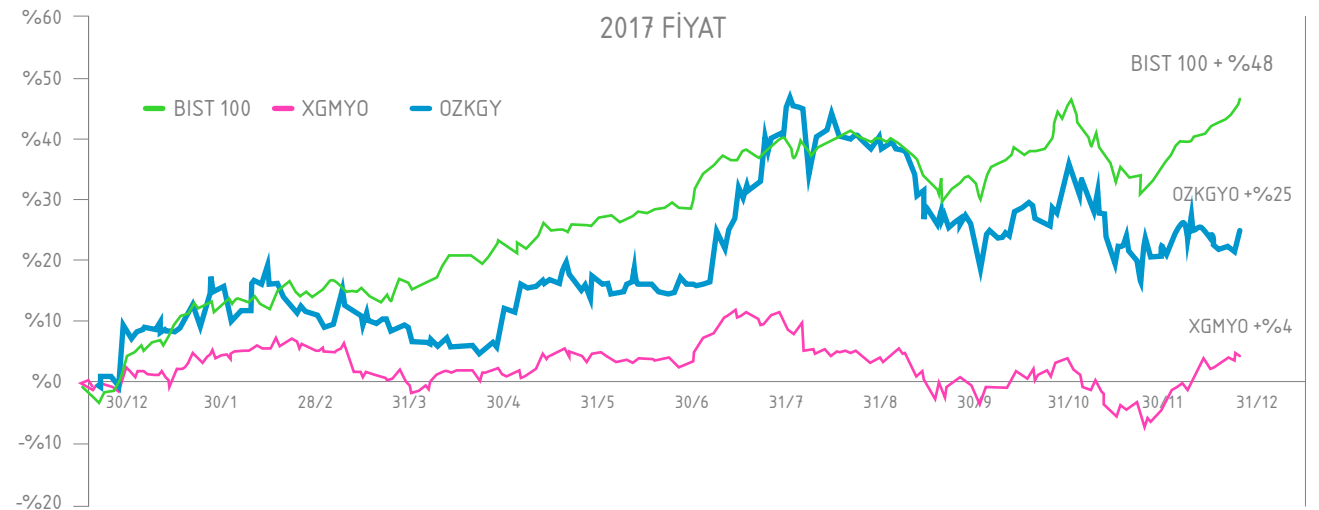
Özak GYO pay senedi 2017 yılında aynı zamanda "Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından model portföyüne eklenmiş, "TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve "Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş." tarafından da değerlendirme raporu yayınlanmıştır.

Hisse Performansı ve Piyasa Değeri

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY 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 31.12.2017 tarihi itibarıyla piyasa değeri 585.000.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2017 yılında ortalama işlem hacmi 3,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

ÖZAK GYO 2017 YILI KARŞILAŞTIRMALI HİSSE PERFORMANSI



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 İlkeleri'nin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalar da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından risk önleme kapsamında Şirket'in 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 Kurulu'nu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda bir kez gözden geçirilir. Komite 2017 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. Son olarak Komite'nin 29.12.2017 tarih ve 2017/06 no.lu toplantısında Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilmiştir.

Komite'nin, raporda tanımlanan risklerden korunmaya karşı sunduğu öneriler, hâlihazırda Şirket tarafından yürütülmekte olan uygulamalardır. Raporun sonuç kısmında da belirtildiği üzere, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir riski bulunmamakla birlikte, ileride karşılaşılabilecek durumlara karşı, risk yönetimi kapsamında Komite'nin önerileri doğrultusunda bir politika izlenmektedir.

Mevzuat Değişiklikleri

17.01.2017 tarih ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III - 48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III -48.1b) yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

05.05.2017 tarih ve 30057 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan KDV Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (Seri No: 12) uyarınca konut ve işyeri nitelikli gayrimenkullerin ilk teslimlerinin belirlenen şartlarını taşıyanları bakımından KDV muafiyeti imkânı getirilmiştir.

11.3.2017 tarih ve 30004 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte değişiklik yapılmış ve dönme süreleri ile alıcı tarafından dönme halinde ödenecek dönme ceza oranları yeniden belirlenmiştir.

12.01.2017 tarih ve 29946 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik uyarınca Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte değişiklik yapılmış ve gayrimenkul yatırımına bağlı istisnai vatandaşlık hakkı getirilmiştir.

30.12.2017 tarih ve 30286 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik yürürlüğe girmiştir.

Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu’na

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Grup’un durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (“Etik Kurallar”) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup’tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup’un 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 21 Şubat 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup’un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup’un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup’ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup’un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup’un denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıttı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS’lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıttı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Mart 2018

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki efiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Esas	Kontrollerin değerlendirilmesi:
Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının % 54'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 1.299.280.000 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür ve Finans ve Mali İşler Direktörü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.	Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür ve Finans ve Mali İşler Direktörü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen ekspertlerin değerlendirilmesi: Değerleme Ekspertinin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin değerleri Pazar yaklaşımı ve Nakit indirgeme yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca değerlendirme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 11'de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağıının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (“TTK”) 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2018

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	146-147
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	148
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	149
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	150
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	151-212

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak - 31 Aralık 2017 ve 2016 Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		242.842.538	204.420.228
Nakit ve nakit benzerleri	4	172.203.795	152.215.137
Ticari alacaklar		15.318.515	10.622.448
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	-	3.047.288
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	15.318.515	7.575.160
Diğer alacaklar		2.293.789	734.617
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.293.789	734.617
Stoklar	8	21.206.886	27.287.524
Peşin ödenmiş giderler		24.079.746	9.823.022
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	-	2.420.577
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	24.079.746	7.402.445
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	1.420.770	301.178
Türev araçlar		1.507.416	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		1.507.416	-
Diğer dönen varlıklar	10	4.811.621	3.436.302
Duran varlıklar		2.160.871.299	1.574.661.006
Ticari alacaklar		914.245	1.442.872
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		914.245	1.442.872
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Stoklar	8	318.647.736	127.987.084
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.299.280.000	924.694.000
Maddi duran varlıklar	12	446.739.044	367.921.086
Maddi olmayan duran varlıklar	13	18.724.365	307.858
- Şerefiye	13	18.433.792	-
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		290.573	307.858
Peşin ödenmiş giderler		31.938.491	132.809.781
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	31.938.491	132.809.781
Ertelenmiş vergi varlığı	23	5.439.675	5.211.017
Diğer duran varlıklar	10	39.177.269	14.276.834
Toplam varlıklar		2.403.713.837	1.779.081.234

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak - 31 Aralık 2017 ve 2016 Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		352.692.432	333.139.074
Kısa vadeli borçlanmalar	5	44.126.121	47.776
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	187.246.458	250.221.905
Ticari borçlar		45.013.469	34.531.948
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	1.220.443	872.514
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	43.793.026	33.659.434
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.793.761	1.908.026
Diğer borçlar		51.014.931	19.601.182
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	34.317.800	10.947.354
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	16.697.131	8.653.828
Ertelenmiş gelirler	9	20.031.080	24.462.087
Kısa vadeli karşılıklar		3.466.612	2.366.150
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	700.519	547.303
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	2.766.093	1.818.847
Uzun vadeli yükümlülükler		571.448.685	314.933.107
Uzun vadeli borçlanmalar	5	303.830.172	246.703.746
Ticari borçlar		23.259.439	5.093.625
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	23.259.439	5.093.625
Diğer borçlar		1.012.947	830.410
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	1.012.947	830.410
Ertelenmiş gelirler	9	242.195.670	61.668.263
Uzun vadeli karşılıklar		1.129.976	592.017
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.129.976	592.017
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		20.481	45.046
Özkaynaklar		1.479.572.720	1.131.009.053
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.480.442.978	1.131.466.862
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	15	-	(757.677)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	399.902.887	311.153.377
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	401.122.514	312.337.514
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(1.219.627)	(1.184.137)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		19.591.496	19.319.877
Geçmiş yıllar karları		404.843.189	391.010.042
Net dönem karı		259.392.437	14.028.274
Kontrol gücü olmayan paylar		(870.258)	(457.809)
Toplam kaynaklar		2.403.713.837	1.779.081.234

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2016
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	138.484.287	112.094.163
Satışların maliyeti	18	(67.613.491)	(73.184.958)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		70.870.796	38.909.205
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(17.879.477)	(13.377.686)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(9.805.951)	(9.593.828)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	328.753.280	66.483.717
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(53.285.757)	(34.408.528)
Esas faaliyet karı		318.652.891	48.012.880
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		318.652.891	48.012.880
Finansman gelirleri	22	18.262.250	8.833.715
Finansman giderleri (-)	22	(78.152.602)	(48.254.049)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		258.762.539	8.592.546
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)			
- Dönem vergi gideri	23	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	23	219.318	4.604.411
Net dönem karı		258.981.857	13.196.957
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		259.392.437	14.028.274
Kontrol gücü olmayan paylar		(410.580)	(831.317)
Net dönem karı		258.981.857	13.196.957
Pay başına kazanç	17	1,038	0,056
Diğer kapsamlı gelir / (gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	12	88.785.000	(23.979.221)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(46.698)	(958.090)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları, vergi etkisi		-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi		9.339	191.617
Diğer kapsamlı gelir		88.747.641	(24.745.694)
Toplam kapsamlı gelir		347.729.498	(11.548.737)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		348.141.947	(10.686.761)
Kontrol gücü olmayan paylar		(412.449)	(861.976)
Toplam kapsamlı gelir		347.729.498	(11.548.737)

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler										Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları										Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler										Geçmiş yıllar karları/(zararları)										Net dönem karı/(zararı)										Ana ortaklığa ait özkaynaklar										Kontrol gücü olmayan paylar										Toplam özkaynaklar									
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Genelünmüş paylar	Tanımlanmış değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Genelünmüş paylar	Tanımlanmış değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Genelünmüş paylar	Tanımlanmış değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar																																															
1 Ocak 2016	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	(448.323)	17.248.217	201.345.760	191.735.942	1.142.310.675	404.167	1.142.714.842																																																																					
Transferler	-	-	-	-	-	2.071.660	189.664.282	(191.735.942)	-	-	-																																																																					
Payların geri alış işlemleri nedeniyle meydana gelen değişim	-	-	(157.052)	-	-	-	-	-	(157.052)	-	(157.052)																							(157.052)																																														
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	14.028.274	14.028.274	(831.317)	13.196.957																							13.196.957																																														
Diğer kapsamlı gider	-	-	-	(23.979.221)	(735.814)	-	-	-	(24.715.035)	(30.659)	(24.745.694)																							(24.745.694)																																														
31 Aralık 2016	250.000.000	146.712.969	(757.677)	312.337.514	(1.184.137)	19.319.877	391.010.042	14.028.274	1.131.466.862	(457.809)	1.131.009.053																																																																					
1 Ocak 2017	250.000.000	146.712.969	(757.677)	312.337.514	(1.184.137)	19.319.877	391.010.042	14.028.274	1.131.466.862	(457.809)	1.131.009.053																																																																					
Payların geri alış işlemleri nedeniyle meydana gelen satış	-	-	757.677	-	-	-	249.457	-	1.007.134	-	1.007.134																																																																					
Bağlı ortaklıklarda kontrol kaybı ile sonuçlanmayan pay oranı	-	-	-	-	-	-	(172.965)	-	(172.965)	-	(172.965)																							(172.965)																																														
Değişikliklerine bağlı artış/azalış	-	-	-	-	-	271.619	13.756.655	(14.028.274)	-	-	-																							-																																														
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	259.392.437	(410.580)	258.981.857																																																																					
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	88.749.510	(1.869)	88.747.641																																																																					
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	88.785.000	(35.490)	-	-	-	88.749.510	(1.869)	88.747.641																																																																					
31 Aralık 2017	250.000.000	146.712.969	-	401.122.514	(1.219.627)	19.591.496	404.843.189	259.392.437	1.480.442.978	(870.258)	1.479.572.720																																																																					

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2016
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		202.894.024	104.227.567
Dönem karı		258.981.857	13.196.957
Dönem karı mutabakalı ile ilgili düzeltmeler		(175.694.872)	33.110.159
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		12.811.109	13.872.101
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.207.642	1.032.167
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(911.799)	515.672
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		14.070.249	20.391.983
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		42.089.762	43.133.940
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	23	(219.318)	(4.604.411)
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		18.433.792	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11, 21	(262.588.263)	(42.553.517)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(80.630)	1.322.224
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.507.416)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		121.333.211	59.020.203
Stoklardaki artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(170.219.014)	(50.712.800)
Ticari alacaklardaki artış ilgili düzeltmeler		(3.255.641)	(3.155.993)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		58.606.675	88.970.053
Ticari borçlardaki artış)/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		28.647.335	4.759.910
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		176.096.400	52.652.587
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		31.457.456	(33.493.554)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		204.620.196	105.327.319
Vergi ödemeleri	23	(1.119.592)	(135.849)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(606.580)	(963.903)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(142.707.225)	(5.262.018)
Alınan faiz		8.911.463	2.496.977
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.006.030)	(2.928.228)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		2.481.371	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışları	11	(111.997.737)	(4.830.767)
İştiraklar ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(37.096.292)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(39.641.656)	7.231.184
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		256.598.101	138.172.737
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(259.904.179)	(126.582.971)
Ödenen faiz		(37.342.712)	(4.201.530)
Geri alınan payların alım satımından kaynaklı nakit giriş/(çıkışları)		1.007.134	(157.052)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		20.545.143	106.196.733
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	151.658.652	45.461.919
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	172.203.795	151.658.652

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 istigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 250 - 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin (“Grup”) personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 29 (31 Aralık 2016: 40), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’nin personel sayısı 360 (31 Aralık 2016 : 383) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı’nın personel sayısı 328’dir. (31 Aralık 2016: 240).

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İkitelli OSB Mah. 10. Cad. 34 Portall Plaza No:7 D/18 34494 Başakşehir, İstanbul/Türkiye’dir. Şirket 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:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ⁽¹⁾	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği ^(1*)	Otelcilik	İstanbul	60,00	55,00

⁽¹⁾ Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (“Aktay Otel”) turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup’un Antalya/Türkiye’deki oteli “Ela Quality Resort Otel”ini Özak GYO’dan kiralayarak işletmektedir.

^(1*) 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, dintlenme ve konaklama tesisleri, eğlence yerleri ve her türlü turistik tesisleri, yat limanları inşa etmek veya satın almak, satmak, kiraya vermek ve işletmek amacıyla kurulmuştur.

Müşterek faaliyet:

Grup’un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%55

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

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:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Mart 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Büyükyalı	Otelcilik	Başakşehir/ İstanbul	60

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60

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

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

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

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

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

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

- Müştereken elde bulundurululan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan 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 katılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS 7, “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- UMS 12, “Gelir vergilerdeki değişiklikler”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde UFRS 12'nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- UFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart UMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- UFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- UFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirilmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- UFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. UFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak UFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 uygulamayı erteleleyen işletmeler hali hazırda var olan UMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- UMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- UFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, UFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - UFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, UFRS 7, UMS 19 ve UFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - UMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- UFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- UFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın UMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- UMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, UFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- UFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. UFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut UMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki UMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat UFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır.

UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. UFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

- UFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum UMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin UMS 12’ye göre değil UMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. UFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. UFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- UFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren UFRS 4’ün yerine geçmektedir. UFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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.

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 gerçekleşebilir değerın düşük olanı ile değetlenmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yönteme göre değertenir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir 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, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 değerlendirirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları 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 gayrimenkulün 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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 amortismanına 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 amortismanına 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına 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, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

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 yükümlüğündeki 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 gösterilirler. 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.

Şerefiye

Aktarılan net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden aşan kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Söz konusu tutarların iktisap edilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinden düşük olması durumunda, fark doğrudan pazarlık payı olarak gelir tablosuna kaydedilir. Nakit ödemenin herhangi bir parçasının uzlaştırılmasının ertelendiği durumlarda, gelecekte ödenecek tutarlar, değişim tarihindeki bugünkü değerine indirgenir. Kullanılan iskonto oranı, benzer bir şart ve koşullar altında bağımsız bir finansçıdan benzer bir borçlanmanın elde edilebileceği oran olan varlığın alternatif borçlanma oranıdır. Koşullu bedel, özkaynak veya finansal borç olarak sınıflandırılır. Finansal borç olarak sınıflandırılan tutarlar, daha sonra, gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerle kâr veya zararda muhasebeleştirilmek suretiyle gerçeğe uygun değerleriyle yeniden ölçülür. Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payı, birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 değer 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.

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer 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.

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 yada faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 çıkarılır.

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 katlanılan 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 muhasebeştirmiştir. 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.

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 arttırmabilmektedirler. 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 hisselere 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 aktifli ileride 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 aktifli her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 gerçekleş arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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. Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek 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.

Dava Karşılıkları

Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

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.

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 109.849.894 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Büyükyalı projesinde ön satışlar başlamış olup, nakit akım sağlanmaya başlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal durum tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- a) 31 Aralık 2016 itibarıyla ‘‘Diğer Dönen Varlıklar’’ hesabı içerisinde gösterilen 14.276.834 TL tutarındaki devreden Katma Değer Vergisi ‘‘Diğer Duran Varlıklar’’ hesabında gösterilmiştir
- b) 31 Aralık 2016 itibarıyla ‘‘Satışların Maliyeti’’ hesabı içerisinde gösterilen 2.435.555 TL tutarındaki devreden Personel Gideri ‘‘Genel Yönetim Gideri’’ hesabında 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-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Grup’un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	88.125.985	81.221.535	(25.828.960)	(5.034.273)	138.484.287
Satışların maliyeti (-)	(20.852.073)	(72.590.378)	25.828.960	-	(67.613.491)
Brüt kar	67.273.912	8.631.157	-	(5.034.273)	70.870.796
Genel yönetim giderleri (-)	(7.679.423)	(2.128.228)	-	1.700	(9.805.951)
Pazarlama giderleri (-)	(12.414.790)	(5.464.686)	-	(1)	(17.879.477)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	327.795.718	17.648.454	-	(16.690.892)	328.753.280
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(46.067.119)	(10.675.907)	-	3.457.269	(53.285.757)
Esas faaliyet karı	328.908.298	8.010.790	-	(18.266.197)	318.652.891
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	328.908.298	8.010.790	-	(18.266.197)	318.652.891
Finansman giderleri	(50.593.151)	(9.297.201)	-	-	(59.890.352)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	278.315.147	(1.286.411)	-	(18.266.197)	258.762.539
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	219.318	-	-	219.318
Dönem (zararı)/karı	278.315.147	(1.067.093)	-	(18.266.197)	258.981.857

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)

31 Aralık 2016					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	91.822.302	41.169.924	(20.893.563)	(4.500)	112.094.163
Satışların maliyeti (-)	(41.834.522)	(52.243.999)	20.893.563	-	(73.184.958)
Brüt kar	49.987.780	(11.074.075)	-	(4.500)	38.909.205
Genel yönetim giderleri (-)	(7.231.757)	(2.371.230)	-	9.159	(9.593.828)
Pazarlama giderleri (-)	(9.782.443)	(3.595.243)	-	-	(13.377.686)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	55.189.885	7.780.471	-	3.513.361	66.483.717
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(29.831.908)	(4.733.152)	-	156.532	(34.408.528)
Esas faaliyet karı	58.331.557	(13.993.229)	-	3.674.552	48.012.880
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	58.331.557	(13.993.229)	-	3.674.552	48.012.880
Finansman gelirleri	4.620.209	5.523.549	-	(1.310.043)	8.833.715
Finansman giderleri	(36.189.158)	(13.374.934)	-	1.310.043	(48.254.049)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	26.762.608	(21.844.614)	-	3.674.552	8.592.546
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	-	4.604.411	-	-	4.604.411
Dönem (zararı)/karı	26.762.608	(17.240.203)	-	3.674.552	13.196.957

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)

31 Aralık 2017				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	238.828.738	25.345.164	(21.331.364)	242.842.538
Cari olmayan / Duran varlıklar	2.471.099.289	13.738.491	(323.966.481)	2.160.871.299
Toplam varlıklar	2.709.928.027	39.083.655	(345.297.845)	2.403.713.837
31 Aralık 2017				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	303.842.157	55.497.877	(6.647.602)	352.692.432
Uzun vadeli yükümlülükler	570.469.654	979.026	5	571.448.685
Özkaynaklar	1.835.616.214	(17.393.248)	(338.650.246)	1.479.572.720
Toplam kaynaklar	2.709.928.025	39.083.655	(345.297.843)	2.403.713.837
31 Aralık 2016				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	190.345.285	40.249.454	(26.174.511)	204.420.228
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.867.332.853	14.661.091	(307.332.938)	1.574.661.006
Toplam varlıklar	2.057.678.138	54.910.545	(333.507.449)	1.779.081.234
31 Aralık 2016				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	294.039.927	70.422.426	(31.323.279)	333.139.074
Uzun vadeli yükümlülükler	314.085.037	848.070	-	314.933.107
Özkaynaklar	1.449.553.174	(16.359.951)	(302.184.170)	1.131.009.053
Toplam kaynaklar	2.057.678.138	54.910.545	(333.507.449)	1.779.081.234

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	88.513	64.872
Bankadaki nakit	172.115.282	152.150.265
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	136.652.782	144.606.355
- Vadesiz mevduatlar	33.496.470	6.356.933
- Diğer	1.966.030	1.186.977
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	172.203.795	152.215.137
Bloke mevduatlar (*)	-	556.485
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	172.203.795	151.658.652
(*) 31 Aralık 2016 itibariyle 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 2017
Türk Lirası	8,00-15,00	6.290.269
ABD Doları	0,05-4,15	91.272.006
Avro	0,05-2,39	39.090.507
		136.652.782
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016
Türk Lirası	10,40	78.709.921
ABD Doları	2,20	47.900.803
Avro	1,00-1,20	17.995.631
		144.606.355

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2 ile 26 gün arasındadır (31 Aralık 2016: 4 ile 21 gün).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli borçlanmalar	44.126.121	47.776
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	187.246.458	250.221.905
Uzun vadeli borçlanmalar	303.830.172	246.703.746
	535.202.751	496.973.427

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibariyle finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Banka kredileri	531.585.988	496.860.446
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	3.616.763	112.981
	535.202.751	496.973.427

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	228.605.034	250.156.700
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	152.990.415	102.098.368
2-5 yıl içerisinde ödenecek	149.990.539	144.605.378
	531.585.988	496.860.446

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2017		
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	6,75-14,50	75.462.188	132.724.473
Avro	0,65-4,00	146.164.855	170.256.481
ABD Doları	2,36	6.977.991	-
		228.605.034	302.980.954

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (DEVAMI)

	31 Aralık 2016		
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-13,00	144.340.626	90.768.699
Avro	1,44-4,00	105.816.074	155.935.047
		250.156.700	246.703.746

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	9.557.051	8.613.986
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	9.289.418	3.400.927
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.527.954)	(4.439.753)
	15.318.515	7.575.160

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2016 : 7 ile 30 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi	(4.439.753)	(3.924.081)
Dönem içi karşılıklardaki artış)/azalış, net	911.799	(515.672)
Kapanış bakiyesi	(3.527.954)	(4.439.753)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar ⁽¹⁾	31.357.330	25.550.848
Borç senetleri	6.592.101	2.486.828
Gider tahakkukları ⁽²⁾	6.059.517	5.706.175
Ticari borçlar reeskontu (-)	(215.922)	(84.417)
	43.793.026	33.659.434

⁽¹⁾ Şirket'in Büyükyalı projesine ilişkin taşeronlara olan borçlarından oluşmaktadır.

⁽²⁾ Gider tahakkukları, Şirket'in gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile alakalı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2016 : 45 gün).

Uzun vadeli borçlar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar ⁽³⁾	34.379.710	6.535.229
Borç reeskontu (-)	(11.120.271)	(1.441.604)
	23.259.439	5.093.625

⁽³⁾ Uzun vadeli ticari borçlar Grup'un Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesiindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	1.715.637	717.106
Diğer	578.152	17.511
	2.293.789	734.617

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (DEVAMI)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar ⁽¹⁾	3.254.037	1.446.155
Ödenecek vergiler ⁽²⁾	715.345	7.207.673
Diğer ⁽³⁾	12.727.749	-
	16.697.131	8.653.828

⁽¹⁾ Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ Ödenecek vergiler çoğunlukla Sosyal Sigortalar Kurumu'na olan personelin gelir vergisi borç tahakkuklarından oluşmaktadır.

⁽³⁾ Grup'un Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı şirketindeki payların %5'lik kısmını satın almasıyla ortaya çıkan borcu temsil etmektedir. İlgili borç raporlama döneminden sonra ödenmiştir

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	876.437	366.276
Diğer	136.510	464.134
	1.012.947	830.410

8. STOKLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli stoklar	21.206.886	27.287.524
<i>Tamamlanan proje stokları⁽⁴⁾</i>	<i>19.263.932</i>	<i>25.841.133</i>
<i>Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar</i>	<i>1.942.954</i>	<i>1.446.391</i>

Devam eden proje stokları ⁽⁵⁾	318.647.736	127.987.084
--	-------------	-------------

Uzun vadeli stoklar	318.647.736	127.987.084
---------------------	-------------	-------------

⁽⁴⁾ Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe konut projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış konut stoklarıdır.

⁽⁵⁾ Grup'un portföyünde bulunan Büyükyalı projesine ait devam eden proje maliyetleridir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Taşeronlara verilen avanslar	14.848.513	5.964.016
Verilen sipariş avansları ^(*)	7.526.232	372.142
Gelecek aylara ait giderler	1.705.001	1.066.287
	24.079.746	7.402.445
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Proje avansı ^(**)	31.238.081	131.491.584
Gelecek yıllara ait giderler	681.854	1.318.197
Verilen depozito ve teminatlar	18.556	-
	31.938.491	132.809.781

^(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan Büyükyalı projesine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

^(**) İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesiindeki 111.262,55 m² arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün-Ziylan Adı 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 Adı 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. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket Emlak Konut GYO'ya sunduğu ilerleme raporu ve verdiği teminat mektuplarıyla proje başlangıcında vermiş olduğu 129.446.396 TL'lik avanstan 98.208.315 TL'sini tahsil etmiştir. Şirket'in kalan proje avansı tutarı artan ortaklık payı (%60) göz önünde bulundurularak kaydedilmiştir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları ^(***)	16.557.416	21.409.626
Gelecek aylara ait gelirler ^(****)	3.473.664	3.052.461
	20.031.080	24.462.087

^(***) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslara aittir.

^(****) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları ^(*****)	242.195.670	61.668.263
	242.195.670	61.668.263

^(*****) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı ön satışları başlatmış olan Büyükyalı İstanbul projesi için Emlak Konut GYO'dan alınan hakediş avans tutarından oluşmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	4.797.237	3.354.203
İş avansları	14.133	10.863
Diğer	251	71.236
	4.811.621	3.436.302

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	39.177.269	14.276.834
	39.177.269	14.276.834

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2017	220.950.000	703.744.000	924.694.000
Alımlar	111.997.737	-	111.997.737
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 21)	110.752.263	151.836.000	262.588.263

31 Aralık 2017	443.700.000	855.580.000	1.299.280.000
----------------	-------------	-------------	---------------

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2016	285.270.249	592.039.467	877.309.716
Alımlar ^(*)	-	4.830.767	4.830.767
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 21)	(64.320.249)	106.873.766	42.553.517

31 Aralık 2016	220.950.000	703.744.000	924.694.000
----------------	-------------	-------------	-------------

^(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla alım tutarı Ataşehir Bina'da (Bulvar 216 AVM) yapımı devam eden sinema kompleksi ile ilgili olan alımlardan oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuş olup mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	322.390.000	255.060.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	268.815.000	231.610.000
Göktürk Arsa -2 (1015 No'lu Parsel)	Pazar Yaklaşımı	2	174.340.000	-
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	144.690.000	120.560.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	139.630.000	122.600.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	124.745.000	94.474.000
Göktürk Arsa -1 (963 No'lu Parsel)	Pazar Yaklaşımı	2	78.575.000	64.390.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	46.095.000	36.000.000
			1.299.280.000	924.694.000

31 Aralık 2017 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 28 Aralık 2017 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

Grup, 47.547.966 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2016: 41.704.427 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 13.635.730 TL'dir (31 Aralık 2016: 17.076.796 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

28 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 4.160-4.680 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 4.171 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 322.390.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 10.000-10.150 TL/m² aralığında; dükkânların ise 20.910 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 5.230 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 139.630.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 17.330 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 144.690.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 16.000-20.750 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

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

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 6.899 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 46.095.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.240-7.550 TL aralığındadır.

Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun Mahmutbey'den 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 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

Göktürk Arsa – 1 (963 No’lu parsel)

Taşınmaz İstanbul Göktürk’te yer alan, 17.403,25 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, bir kısım üzerinde metruk durumda iki adet bina ve sera alanları yer alan, diğer kısımları doğal bitki örtüsü ile kaplı 1 adet parselden oluşmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 22.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel, 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı” kapsamında “Kısmen Konut Alanı, Kısmen Dere Koruma Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre 28.01.2015 onay tarihli son imar planından önce, değerlendirme konusu taşınmazın; 15.02.2013 tasdik tarihli ve 12.07.2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli “Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı kapsamında 2B arazisi vasfından çıkarıldığı ve taşınmazın 240 kişi/hektar yoğunluklu konut alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı” kapsamında 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan 78.575.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projeleri yoğunluktadır. Bölgede yer alan projeler genellikle apartman veya villa tipi yapılardan oluşmaktadır. Emsallerin tamamı Göktürk Mahallesi’nde değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde boş arsaların sınırlı sayıda olması sebebiyle istenen arsa fiyatları gerçekleşen fiyatların üzerindedir. Mal sahipleri tarafından talep edilen net arsa birim fiyatları 4.140-4.800 TL aralığında değişmektedir.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no’lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 268.815.000 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 değerın kullanılması kararlaştırılmıştır. Değerin belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %4 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,50 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2018 yılı için %71 ve 2020 yılı itibari ile %85 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM’de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

Göktürk Arsa – 2 (1015 No’lu Parsel)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 1015 no’lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 32.863,21 m²’dir. Parsel üzerinde, değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre taşınmazın pazar değeri için 174.340.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

Bayrampaşa Arsa ve Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market’tir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 124.745.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 5.220-5.950 TL/m², dükkanların ise 5.200-6.250 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
--	--------------------------------	---------------------------	----------	-------------	----------------------------	--------

Maliyet değeri

1 Ocak 2017	204.964	400.967.724	8.303.121	949.987	27.791.865	5.425.408	443.643.069
Alımlar	-	-	195.466	208.120	3.814.305	788.139	5.006.030
Maddi duran varlık değer artışı azalışı	-	88.785.000	-	-	-	-	88.785.000
Çıkışlar	-	-	-	-	(1.612.602)	(788.139)	(2.400.741)

31 Aralık 2017	204.964	489.752.724	8.498.587	1.158.107	29.993.568	5.425.408	535.033.358
----------------	---------	-------------	-----------	-----------	------------	-----------	-------------

Birikmiş amortismanlar

1 Ocak 2017	(37.987)	(49.167.724)	(5.472.021)	(797.948)	(20.246.303)	-	(75.721.983)
Dönem gideri	(10.695)	(10.131.137)	(475.882)	(126.345)	(1.828.272)	-	(12.572.331)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2017	(48.682)	(59.298.861)	(5.947.903)	(924.293)	(22.074.575)	-	(88.294.314)
----------------	----------	--------------	-------------	-----------	--------------	---	--------------

31 Aralık 2017	156.282						446.739.044
----------------	---------	--	--	--	--	--	-------------

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.034.006	712.888	31.971.607	4.292.444	470.162.854
Alımlar	-	-	13.965	237.099	1.544.200	1.132.964	2.928.228
Maddi duran varlık değer artışı azalışı	-	(23.979.221)	-	-	-	-	(23.979.221)
Çıkışlar	-	-	255.150	-	(5.723.942)	-	(5.468.792)
31 Aralık 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	400.967.724	8.303.121	949.987	27.791.865	5.425.408	443.643.069
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	(27.291)	(39.146.945)	(5.709.873)	(676.526)	(20.584.167)	-	(66.144.802)
Dönem gideri	(10.696)	(10.020.779)	(477.701)	(121.422)	(3.150.671)	-	(13.781.269)
Çıkışlar	-	-	22.240	-	4.181.848	-	4.204.088
Transferler	-	-	693.313	-	(693.313)	-	-
31 Aralık 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	(37.987)	(49.167.724)	(5.472.021)	(797.948)	(20.246.303)	-	(75.721.983)
31 Aralık 2016 itibariyle net defter değeri	166.977	351.800.000	2.831.100	152.039	7.545.562	5.425.408	367.921.086

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2017 sonu itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 434.745.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın 2018 itibarıyla kira bedeli yıllık 5.747.500 USD (ciro payı dahil 7.892.474 USD) olarak belirlenmiş ve yıllık bazda bu tutarın %4.5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

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 2017	31 Aralık 2016
Maliyet	76.933.622	76.933.622
Birikmiş amortisman	(19.666.789)	(18.101.017)
Net defter değeri	57.266.833	58.832.605

NOT 13 – ŞEREFIYE

Grup'un sahip olduğu projelerinden Büyükyalı İstanbul (Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) kapsamında kurulan ve Özak GYO'nun %55 paya sahip olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'na ilişkin olarak; Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu paylardan ortaklığın %5'ine denk gelen payların Özak GYO tarafından 37.093.792 TL bedelle devir almıştır.

Özak GYO hisse oranının değiştiği tarih itibariyle hazırlanmış mali tablolarındaki net varlıklarının değerleri ile, Proje Ortaklığı'nın gerçeğe uygun değerinin etkisi aşağıdaki gibidir:

Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)	18.433.792

(*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecektir ve projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	353.301.770	205.742.613
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	353.301.770	205.742.613

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

	31 Aralık 2017			31 Aralık 2016		
	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam
	ABD Doları	Avro	TL	ABD Doları	Avro	TL
Teminat mektubu	7.361.806	80.058.573	353.301.770	-	14.898.336	205.742.613
	7.361.806	80.058.573	353.301.770	-	14.898.336	205.742.613

Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 128 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 3.791.483 TL'dir ve 2.766.093 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2016: 2.902.241 TL'dir ve 1.818.847 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi	1.818.847	1.268.627
Dönem gideri, net	947.246	550.220
Kapanış bakiyesi	2.766.093	1.818.847

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 Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Grup'un Özak Tekstil'in amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2017	(%)	31 Aralık 2016
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.142	47,7	119.239.142
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	65.578.195
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.000	25,00	62.500.000
Diğer	1,07	2.682.663	1,07	2.682.663

Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	250.000.000
------------------------	---------------	--------------------	---------------	--------------------

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibariyle BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2017	(%)	31 Aralık 2016
Özak Tekstil (*)	1,03	2.565.087	4,90	12.237.575
Ahmet Akbalık	-	-	5,10	12.743.197
Ürfi Akbalık	-	-	4,39	10.978.765
Özak GYO - Geri Alınan Paylar	-	-	0,17	419.639
Diğer	23,97	59.934.913	10,44	26.120.834

BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.000	25,00	62.500.010
----------------------------------	--------------	-------------------	--------------	-------------------

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2017 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2016: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2016: hisse başına 1 TL).

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

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

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

Geri alınmış paylar

Sermaye Piyasası Kurulu Geri Alınmış Paylar Tebliği'nin 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 Eylül 2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15 Eylül 2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Grup 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.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. . Şirket tarafından bu kapsamda 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde 1,73-1,78 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,77 ağırlıklı ortalama fiyattan 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında yapılan geri alımlar ile birlikte toplamda 419.639 adet payın geri alımı yapılmış olup; geri alınan payların Şirket sermayesine oranı toplamda %0,17'ye ulaşmıştır. İşlemlerin toplam tutarı ise 757,677.TL olarak gerçekleşmiştir. Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir. Genel kurul tarihi olan 25 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla geri alım işlemleri tamamlanmıştır. 25 Eylül 2017 tarihinde geri alınan paylar ile ilgili olarak 2,40 TL fiyattan yerli ve yabancı kurumsal yatırımcılara geri alınan 419.639 adet payın satış işlemi ortaklarca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte geri alınan payların tamamı satılmıştır. Geri alım işlemleri kapsamında gerçekleşen kazanç tutarı 249.457,06 TL olmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	401.122.514	312.337.514
Aktüeryal kayıp fonu	(1.524.533)	(1.480.171)
- vergi etkisi	304.906	296.034
	399.902.887	311.153.377

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Personele ödenecek ücretler	1.235.576	1.240.641
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	558.185	667.385
	1.793.761	1.908.026

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmayan izin karşılığı	700.519	547.303
	700.519	547.303

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	1.129.976	592.017
	1.129.976	592.017

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 5.001,76 TL (2016: 4.426,16 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:

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 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,23 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %4,25). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2017	2016
1 Ocak	592.017	338.159
Hizmet maliyeti	873.832	412.958
Faiz maliyeti	258.128	68.989
Ödenen kıdem tazminatları (-)	(558.511)	(963.903)
Aktüeryal kayıp	(35.490)	735.814
31 Aralık	1.129.976	592.017

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	547.303	549.892
Dönem gideri / (sene içerisinde kullanılan), net	153.216	(2.589)
31 Aralık	700.519	547.303

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. PAY BAŞINA 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 dağıtılabilir net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak-31 Aralık 2017	1 Ocak-31 Aralık 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	259.392.437	14.028.274

Pay başına kazanç	1,038	0,056
--------------------------	--------------	--------------

18. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak-31 Aralık 2017	1 Ocak-31 Aralık 2016
Otelcilik geliri	80.076.979	40.066.646
Kira geliri	47.547.966	41.704.427
Konut ve ofis satışları	6.395.450	26.211.783
Satış iskontoları (-)	(2.903.967)	(722.862)
Diğer gelirler	7.367.859	4.834.169
	138.484.287	112.094.163

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

18. HASILAT (DEVAMI)

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Personel giderleri	18.512.710	13.406.282
Amortisman ve itfa payları giderleri	12.580.992	13.283.577
Yiyecek içecek giderleri	12.047.714	7.308.253
Bakım onarım giderleri	3.713.176	3.689.939
Satılan stok maliyeti	3.198.478	18.641.162
Danışmanlık gideri	2.202.746	767.707
İşletme malzemesi giderleri	2.163.706	5.378.807
Vergi ve harç giderleri	1.975.156	1.392.922
Yakıt giderleri	1.343.970	2.219.537
Animasyon giderleri	1.326.366	653.756
Elektrik giderleri	1.238.177	963.685
İrtifak hakkı bedeli	1.151.499	-
Su giderleri	757.203	717.459
Sigorta giderleri	713.584	636.916
Temizlik giderleri	456.781	355.012
Temsil ağırlama giderleri	383.359	562.630
Kıyı kenar kira giderleri	287.520	449.147
Diğer	3.560.354	2.758.167
	67.613.491	73.184.958

19. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17.879.477	13.377.686
Genel yönetim giderleri (-)	9.805.951	9.593.828
	27.685.428	22.971.514

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

19. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (DEVAMI)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Reklam giderleri	12.676.112	8.039.739
Personel giderleri	2.361.277	1.516.989
Seyahat giderleri	1.169.278	742.687
Vergi ve harçlar	410.681	740.371
Danışmanlık giderleri	277.692	661.855
Ofis giderleri	193.841	293.179
Amortisman giderleri	134.838	357.665
Haberleşme giderleri	38.027	-
Diğer	617.731	1.025.201
	17.879.477	13.377.686
Genel yönetim giderleri	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Personel giderleri	3.929.045	4.801.425
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	3.300.780	2.948.406
Ulaşım giderleri	922.527	493.886
Vergi ve harçlar	736.715	73.352
Ofis giderleri	413.792	290.931
Hukuk ve müşavirlik giderleri	109.379	57.799
Amortisman giderleri	95.279	230.859
Temsil ve ağırlama giderleri	77.276	251.589
Diğer	221.158	445.581
	9.805.951	9.593.828

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa payları	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Satışların maliyeti	12.580.992	13.283.577
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	134.838	357.665
Genel yönetim giderleri	95.279	230.859
	12.811.109	13.872.101

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (DEVAMI)

Personel giderleri	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Maaş ve ücretler	15.765.958	13.428.745
SSK işveren hissesi	3.259.977	3.201.054
Diğer sosyal yardım ve giderler	5.777.097	3.094.897
	24.803.032	19.724.696

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	262.588.263	42.553.517
Kambiyo karları ⁽¹⁾	56.485.621	10.977.559
Konusu kalmayan karşılıklar	3.775.902	986.188
Reeskont faiz gelirleri	265.481	9.451
Faiz gelirleri	-	10.633.314
Diğer	5.638.013	1.323.688
	328.753.280	66.483.717

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Kambiyo zararları ⁽¹⁾	43.766.442	14.216.287
Karşılık giderleri ⁽²⁾	3.811.349	2.052.080
Reeskont faiz giderleri	3.159.017	1.388.861
EPP Proje iptali	-	16.391.232
Diğer	2.548.949	360.068
	53.285.757	34.408.528

⁽¹⁾ Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

⁽²⁾ Toplam karşılık giderlerinin 2.864.103 TL'si şüpheli ticaret alacağı karşılık gideri, 947.246 TL'si dava karşılık giderinden oluşmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

22. FINANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Faiz gelirleri	8.911.463	2.496.977
Kur farkı gelirleri	7.843.371	6.336.738
Türev araçlardan finansal gelirler	1.507.416	-
	18.262.250	8.833.715

Finansman giderleri

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Kredi kur farkı gideri	85.927.966	50.745.170
Eksi: proje maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	(33.771.908)	(11.812.757)
Banka kredileri faiz giderleri	46.036.985	18.195.928
Eksi: proje maliyetine dahil edilen faiz gideri	(20.040.441)	(8.874.292)
	78.152.602	48.254.049

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.420.770)	(301.178)
	(1.420.770)	(301.178)

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	219.318	4.604.411
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	219.318	4.604.411
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(9.339)	(191.617)
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	209.979	4.412.794

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

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.

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. 2017 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20’dir (2016: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2017 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir (2016: %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 muhasebeleştirmektedir. 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 varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %22’dir (31 Aralık 2016: %20). Bazı vergi kanunlarında değişiklik yapılmasına dair kanun 28 Kasım 2017 tarihinde TBMM’de onaylanmış ve 5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak tüm şirketler için kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılları için %22’ye çıkarılmıştır. 2020’den sonraki dönemler için bu oran tekrar %20 olarak uygulanacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(4.488.490)	(3.984.654)
Dava karşılıkları	(276.553)	(131.083)
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	(164.591)	(193.081)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(164.408)	(67.778)
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(159.582)	(269.155)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(108.072)	(91.871)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(36.120)	(493.429)
Diğer	(41.859)	20.034

	(5.439.675)	(5.211.017)
--	-------------	-------------

Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(5.439.675)	(5.211.017)
-------------------------------	-------------	-------------

	(5.439.675)	(5.211.017)
--	-------------	-------------

Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi etkisinin önemsiz olması sebebiyle diğer kapsamlı gelir yerine kar veya zarar tablosu üzerinde muhasebeleşmiştir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	2017	2016
1 Ocak	(5.211.017)	(414.989)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(219.318)	(4.604.411)
Özkaynak altında muhabeleştirilen	(9.340)	(191.617)

31 Aralık	(5.439.675)	(5.211.017)
-----------	-------------	-------------

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Vergi öncesi kar	258.762.539	8.592.546
Gelir vergisi oranı %20	(51.752.508)	1.718.509
Vergi etkisi:		
vergiye tabi olmayan gelirler ⁽¹⁾	51.454.568	(6.534.953)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	517.258	212.033
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	219.318	(4.604.411)

⁽¹⁾ 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 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

İlişkili taraflarla olan işlemler

1 Ocak - 31 Aralık 2017								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	36.042	-	-	-	3.998.076	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	3.600.290	27.217	-	-	254.307	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.131.244	90.139	255.337	906.880	1.968.481	1.693.233	2.825	
Özak Global Holding A.Ş.	4.006.926	1.872	659.111	-	-	-	-	
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	1.273	-	-	10.016	67.000.000	-	-
Diğer	-	84	-	-	66.331	-	-	-
	9.774.502	120.585	255.337	906.880	6.956.322	67.000.000	1.693.233	2.825

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

1 Ocak - 31 Aralık 2016							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Faiz gelirleri	Sabit Kıymet Alımı	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar							
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	153.972	53.522	2.605.275	-	-	5.705.076	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	7.185.996	142.228	-	-	-	202.249	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.619.593	843.139	-	1.009.810	-	579.064	-
Özak Global Holding A.Ş.	4.490.642	-	-	-	-	169.686	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	13.233	-
Diğer	12.712	-	-	-	-	35.167	-
	14.462.915	1.038.889	2.605.275	1.009.810	-	6.704.475	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	2.420.577
	-	2.420.577

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.705.598	1.134.068
	1.705.598	1.134.068

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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.

31 Aralık 2017	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (*)	-	15.318.515	-	2.293.789	172.115.282
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.318.515	-	2.293.789	172.115.282
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.527.954	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.527.954)	-	-	-

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2016	Alacaklar					Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski ^(*)	3.047.288	7.575.160	-	-	734.617	151.593.780
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.047.288	6.816.239	-	-	734.617	151.593.780
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	758.831	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.439.753	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.439.753)	-	-	-	-

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Vadesi geçen fakat değer düşüklüğüne uğramayan alacakların yaşlandırması:

31 Aralık 2017	Alacaklar		
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2016	Alacaklar		
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	51.167	-	51.167
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	170.655	-	170.655
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	537.009	-	537.009
Toplam vadesi geçen alacaklar	758.831	-	758.831
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

Vadesi geçen fakat değer düşüklüğüne upramayan alacaklar, Grup'un kira alacaklarından oluşmaktadır. Grup yönetimi söz konusu alacaklar ile ilgili tahsilat riski öngörmediği için karşılık ayırmamaktadır.

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2017

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	531.585.988	669.705.200	65.658.346	237.759.809	366.287.045
Finansal kiralama yükümlülükleri	3.616.763	3.618.349	3.618.349	-	-
Ticari borçlar	68.272.908	74.895.020	31.552.997	8.957.668	34.384.355
Diğer borçlar	52.027.878	52.027.878	47.830.925	3.184.006	1.012.947
Toplam yükümlülükler	655.503.537	800.246.447	148.660.617	249.901.483	401.684.347

31 Aralık 2016

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	496.860.446	567.289.072	70.107.098	188.886.887	308.295.087
Finansal kiralama yükümlülükleri	112.981	116.396	116.396	-	-
Ticari borçlar	39.625.573	41.067.177	33.659.434	872.514	6.535.229
Diğer borçlar	20.431.592	20.431.592	8.653.828	10.947.354	830.410
Toplam yükümlülükler	557.030.592	628.904.237	112.536.756	200.706.755	315.660.726

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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

	31 Aralık 2017			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	152.261.317	-	29.804.354	8.823.447
2-Toplam varlıklar	152.261.317	-	29.804.354	8.823.447
3-Finansal yükümlülükler	153.142.849	-	1.849.994	32.369.584
4-Kısa vadeli yükümlülükler	146.164.855	-	1.849.994	32.369.584
5-Finansal yükümlülükler	170.256.481	-	-	37.704.901
6-Uzun vadeli yükümlülükler	170.256.481	-	-	37.704.901
7-Toplam yükümlülükler	323.399.330	-	1.849.994	70.074.485
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(171.138.010)	-	27.954.360	(61.251.037)

	31 Aralık 2016			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	67.685.250	-	13.696.566	5.251.973
2-Ticari alacak	26.661.668	1.685.784	4.410.584	1.040.246
3-Toplam varlıklar	94.346.918	1.685.784	18.107.150	6.292.219
4-Ticari borçlar	361.031	-	102.589	-
5-Finansal yükümlülükler	105.816.074	-	-	28.522.622
6-Kısa vadeli yükümlülükler	106.177.105	-	102.589	28.522.622
7-Finansal yükümlülükler	155.935.047	-	-	42.032.143
8-Uzun vadeli yükümlülükler	155.935.047	-	-	42.032.143
9-Toplam yükümlülükler	262.112.152	-	102.589	70.554.765
10-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(167.765.234)	1.685.784	18.004.561	(64.262.546)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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 2017		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	10.544.105	(10.544.105)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	10.544.105	(10.544.105)
Avro’nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(27.657.906)	27.657.906
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(27.657.906)	27.657.906
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	(17.113.801)	17.113.801

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2016		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6.336.165	(6.336.165)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	6.336.165	(6.336.165)
Avro’nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(23.840.762)	23.840.762
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(23.840.762)	23.840.762
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	728.073	(728.073)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	728.073	(728.073)
Toplam (3+6+9)	(16.776.524)	16.776.524

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	535.202.751	496.973.427
	535.202.751	496.973.427

Grup’un 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2016 : Bulunmamaktadır).

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup’un sahip olduğu banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup’un kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri altında bulunan banka kredilerinin kayıtlı ve gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
Banka kredileri	535.202.751	534.376.404

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 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2017	Duyarlılık analizi		

Bulvar 216 AVM Ataşehir

İskonto oranı	%0,5	(10.354.564)	10.358.992
---------------	------	--------------	------------

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2016	Duyarlılık analizi		

Bulvar 216 AVM Ataşehir

İskonto oranı	%0,5	(7.524.695)	8.055.579
---------------	------	-------------	-----------

			Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2017	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi		

İkitelli Bina	4.300	%10	6.733.000	(6.733.000)
Göktürk Arsa	5.300	%10	6.234.226	(6.234.226)
Güneşli Bina	10.075	%10	1.703.000	(1.703.000)
Balmumcu Arsa	15.500	%10	2.413.000	(2.413.000)
Bağcılar Arsa	7.350	%10	1.009.500	(1.009.500)
Eyüp Arsa	4.400	%10	1.418.500	(1.418.500)

			Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2016	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi		

İkitelli Bina	3.300	%10	25.506.330	(25.506.330)
Güneşli Bina	4.591	%10	12.247.656	(12.247.656)
Balmumcu Arsa	14.440	%10	12.053.800	(12.053.800)
Bağcılar Arsa	5.393	%10	3.638.735	(3.638.735)
Eyüp Arsa	17.403	%10	6.441.228	(6.441.228)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

			Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2017	İskonto oranı	Duyarlılık analizi		
Ela Quality Resort Otel	%10,50	%0,5	(18.178.036)	18.178.036
			Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2016	İskonto oranı	Duyarlılık analizi		
Ela Quality Resort Otel	%8,25	%0,5	(19.540.000)	20.480.000

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:

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 giriş 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri Tebliğdeki	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	160.861.434	147.805.077
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	2.071.936.894	1.424.484.207
İştirakler	Md. 24 / (b)	152.731.788	79.985.672
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar	139.544.224	175.579.025	
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	2.525.074.338	1.827.853.981
Finansal borçlar	Md. 31	490.227.410	440.012.044
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	3.616.763	112.980
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	34.317.800	10.947.355
Özkaynaklar	Md. 31	1.658.073.537	1.226.713.285
Diğer kaynaklar	338.838.830	150.068.317	
Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	2.525.074.338	1.827.853.981

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	160.861.434	147.805.077
A3.	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2.	Ahıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	46.095.000	36.000.000
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2.	İşletmecî şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	152.731.788	79.985.672
J.	Gayrinakdi krediler	Md. 31	269.320.910	186.810.251
K.	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık2016	Asgari / Azamî Oran
1.	Üzerinde proje geliştirilcek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 24 / (b)	%0	%0	% 10 en fazla
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	%82	%78	% 51 en az
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%12	%12	% 49 en fazla
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	%0	%0	% 49 en fazla
5.	Ahıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	%2	%2	% 20 en fazla
6.	İşletmecî Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%6	%4	% 10 en fazla
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	%48	%52	% 500 en fazla
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / 6 Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	%6	%8	% 10 en fazla
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	%0	%0	% 10 en fazla

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ıncı 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLolar

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	216-217
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	218
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	219
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	226

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihli Konsolide Olmayan

Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Varlıklar	Dipnot referansları		
Dönen varlıklar		217.515.748	189.397.254
Nakit ve nakit benzerleri	3	160.861.434	147.805.077
Ticari alacaklar		8.011.717	6.036.262
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	18.989	3.047.287
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	7.992.728	2.988.975
Diğer alacaklar		1.680.246	122.224
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	1.680.246	122.224
Stoklar	7	19.265.106	25.841.133
Peşin ödenmiş giderler		22.598.112	9.227.293
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	16	-	2.420.577
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	22.598.112	6.806.716
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.378.265	281.268
Türev araçlar		1.507.416	-
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		1.507.416	-
Diğer dönen varlıklar	9	2.213.452	83.997
Duran varlıklar		2.307.558.590	1.638.456.727
Ticari alacaklar		914.245	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		914.245	-
Finansal yatırımlar	10	152.731.788	79.985.672
Stoklar	7	318.646.788	127.989.074
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.734.025.000	1.270.654.000
Maddi duran varlıklar	12	11.435.277	12.841.710
Maddi olmayan duran varlıklar		18.849.182	269.595
- Şerefiye	14	18.433.792	-
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		415.390	269.595
Peşin ödenmiş giderler		31.779.042	132.439.842
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	31.779.042	132.439.842
Diğer duran varlıklar	9	39.177.268	14.276.834
Toplam varlıklar		2.525.074.338	1.827.853.981

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihli Konsolide Olmayan

Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Kaynaklar	Dipnot referansları		
Kısa vadeli yükümlülükler		296.531.149	287.055.675
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	190.014.001	193.421.278
Ticari borçlar		39.520.014	56.127.684
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	967.215	25.543.468
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	38.552.799	30.584.216
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		974.402	737.882
Diğer borçlar		50.658.256	19.374.267
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	34.317.800	10.947.355
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	16.340.456	8.426.912
Ertelenmiş gelirler	8	13.207.127	15.529.326
Kısa vadeli karşılıklar		2.157.349	1.865.238
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		160.156	87.947
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	1.997.193	1.777.291
Uzun vadeli yükümlülükler		570.469.652	314.085.021
Uzun vadeli borçlanmalar	4	303.830.172	246.703.746
Ticari borçlar		23.259.439	5.093.624
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	23.259.439	5.093.624
Diğer borçlar		876.437	366.277
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	876.437	366.277
Ertelenmiş gelirler	8	242.195.668	61.668.263
Uzun vadeli karşılıklar		307.936	253.111
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		307.936	253.111
Özkaynaklar		1.658.073.537	1.226.713.285
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Geri alınmış paylar		-	(757.677)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		144.141.314	71.397.698
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		144.141.314	71.397.698
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		144.141.314	71.397.698
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		16.570.842	16.299.223
- Yasal yedekler	15	16.570.842	16.299.223
Geçmiş yıllar karları		617.342.750	609.996.505
Net dönem karı		357.782.467	7.541.372
Toplam kaynaklar		2.525.074.338	1.827.853.981

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihli Konsolide Olmayan Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	83.091.712	91.822.302
Satışların maliyeti	17	(11.627.483)	(30.662.800)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		71.464.229	61.159.502
Genel yönetim giderleri (-)	19	(7.679.424)	(7.198.914)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(12.414.791)	(9.773.721)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	399.756.423	25.250.712
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(42.750.819)	(30.559.257)
Esas faaliyet karı		408.375.618	38.878.322
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		408.375.618	38.878.322
Finansman gelirleri	21	10.302.634	4.620.208
Finansman giderleri (-)	21	(60.895.785)	(35.957.158)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		357.782.467	7.541.372
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri /(geliri)		-	-
- Dönem vergi gideri ("")		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		357.782.467	7.541.372
Dönem karı		357.782.467	7.541.372
Dönem karının dağılımı			
- Ana ortaklık payları		357.782.467	7.541.372
Pay başına kazanç	22	1,431	0,030
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları			72.743.616
Diğer kapsamlı gelir		72.743.616	-
Toplam kapsamlı gelir		430.526.083	7.541.372

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihli Konsolide Olmayan

Özkaynak Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Kar veya zarar da yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler		Kar veya zarar da yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler		Kar veya zarar da yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler		Kar veya zarar da yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler		Kar veya zarar da yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler		Kar veya zarar da yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrolde tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar		
1 Ocak 2016	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(600.625)	245.365.479	71.397.698	14.227.563	329.016.312	283.051.853	1.219.328.965		
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.071.660	280.980.193	(283.051.853)	-		
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış	-	-	-	(157.052)	-	-	-	-	-	(157.052)		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	7.541.372	7.541.372		
31 Aralık 2016	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(757.677)	245.365.479	71.397.698	16.299.223	609.996.505	7.541.372	1.226.713.285		
1 Ocak 2017	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(757.677)	245.365.479	71.397.698	16.299.223	609.996.505	7.541.372	1.226.713.285		
Transferler	-	-	-	-	-	-	271.619	7.269.753	(7.541.372)	-		
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış	-	-	-	757.677	-	-	-	249.457	-	1.007.134		
Bağlı ortaklıklarda kontrol kaybı ile sonuçlanmayan pay oranı değişikliklerine bağlı artış/azalış	-	-	-	-	-	-	-	(172.965)	-	(172.965)		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	72.743.616	-	-	357.782.467	430.526.083		
31 Aralık 2017	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	16.570.842	617.342.750	357.782.467	1.658.073.537		

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihli Konsolide Olmayan

Finansal Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		182.831.911	96.017.954
Dönem karı		357.782.467	7.541.372
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(271.372.625)	36.577.836
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.780.711	1.584.938
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		513.459	1.277.543
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		11.766.413	5.853.975
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		49.067.162	35.964.785
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	14	18.433.792	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.507.416)	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(80.630)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(351.373.263)	(9.110.537)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		27.147	1.007.132
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		97.685.589	51.871.093
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.916.847)	(392.684)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		58.529.103	92.432.603
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(169.720.687)	(50.822.362)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.558.145	19.489.122
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		32.030.669	(25.366.908)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		178.205.206	16.531.322
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		184.095.431	95.990.301
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklardaki artış/ (azalışlar)		(166.523)	162.166
Vergi ödemeleri		(1.096.997)	(134.513)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(140.875.059)	(13.150.395)
Alınan faiz		8.658.413	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.693.232	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.132.675)	(6.244.822)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(111.997.737)	(6.905.573)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	14	(37.096.292)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(28.900.495)	26.030.925
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		183.613.351	150.898.595
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(178.735.154)	(120.545.493)
Geri alınan payların alım satımından kaynaklı nakit giriş/(çıkışları)	1.007.134	(157.052)	
Ödenen faiz		(34.785.826)	(4.165.125)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ)		13.056.357	108.898.484
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	147.805.077	38.906.593
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	160.861.434	147.805.077

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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”, “plantıyor”, “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, kadastro 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, kadastro çalışma alanı sınırlarıyla ya da Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrili imar planlarında, çoğu parsellerin meydana getirdiği yapı topluluğuna kadastro adası adı verilir.

AFET BÖLGESİ: Bayındırlık ve İskân 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 vekâletnamelerde 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) oluşturmasıdır. Aile yurdu kurulduğu tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılır (MK.386).

AKILLI BİNA: Gelişmiş teknolojiden 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 kirişler gibi temel desteklerinin toplamıdır.

ANAHTAR TESLİM: Yüklenici firma tarafından, bir binanın tamamen bitirilmesi için gerekli malzeme ve işçiliğinin karşılanarak, iskân 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 düşey 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 kadastro, 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’nca 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 mekânın 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 hâkimiyetini 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: Vekâletnamedeki 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. Vekâletle yapılan işlemlerde aziller sicilinden muftaka 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.

BANLIYÖ: 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 sağlanır.

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, ortakçılık 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 dâhil edilmez.

BRÜT KİRA: İş yeri kira sözleşmelerinde, kiracının kira bedeli üzerinden %20 stopaj kesintisi yaparak, muhtasar beyanname vermek suretiyle bu kesintiye 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 ayırlamayacak 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 tescilli 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.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

D

DAİRE: Tamamlanmış yapılarda aynı çatı altında birden fazla yapılan bölümlerin her birine denir.

DAMGA VERGİSİ: Kişiler veya kuruluşlar arası hukuki işlemlerin geçerliliğini belgeleyen kâğıtlardan 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.

GİYDİRME 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

HÂLİHAZIR 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, iş yeri 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.

İRTİFAK HAKKI: Gayrimenkul sahibi, ilgili mülkün bir başkası tarafınsan kullanılmasına izin verdiği zaman ortaya çıkan yararlanma hakkına denir.

İSKÂN: Yapı kullanma izin belgesi olarak da bilinen iskân, 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 dükkân, 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 dükkân, 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 seviyedeyse 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 çizimidir.

KURU MÜLKİYETİ: İntifa hakkının söz konusu olduğu gayrimenkul üzerinde yararlanma ve kullanma hakkına sahip olmayan ama tapu üzerinde mülkiyetin sahibi olarak görünen kişidir.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

L

LEASİNG: Finansal kiralamaya verilen addır. Bir malın yatırımcı tarafından satın alınması yerine, bir leasing şirketi tarafından alınıp, yatırımcıya belirli bir dönem kiralanmasıdır.

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.

MEVZİİ 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 elemanlarınca 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 ya da 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: İskân 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 bilânçolarına en düşük seviyede etki edecek biçimde ve maksimum oranda karşılanmasıdır. Finansman karşılığında projenin gelirlerinin ya da varlığın teminatı söz konusudur.

R

RESTİTÜSYON 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.

RIZAI 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

SACAK SEVİYESİ: Binaların son kat taban döşemesi üst kotudur.

SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ: Bir taşınmazın satım sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı veren, noterden yapılan bir ön sözleşmedir.

SIFIRDA: 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 uyuşmazlığa denir.

SIT 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, İskân 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.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

TEVHİD: Tapu kütüğünde kayıtlı birden fazla taşınmazın tek bir parsel haline getirilmesidir.

TOPLU KONUT: Sosyal imkânları 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 dâhil 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.

VEKÂLET: 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 gayrimenkullerini 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 itibari 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.

İletişim Bilgileri

Özak GYO Merkez

Adres: İkitelli OSB Mahallesi 10. Cadde 34
Portall Plaza No: 7D/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 mevkii, 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

Özak Hayat Tepe Yönetim 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 Yönetim 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

