



## 2014 FAALİYET RAPORU



**ÖZAK GYO**  
2014 FAALİYET RAPORU







# İÇİNDEKİLER

I.	GENEL BİLGİLER	05
	1. Kısaca ÖZAK GYO	06
	2. Vizyon & Misyon & Değerlerimiz	08
	3. Tarihçe	10
	4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	13
	5. Bağlı Ortaklıklarımız	14
II.	BİR BAKIŞTA 2014	17
	1. Performans Göstergeleri	18
	2. Net Aktif Değer Tablosu	21
	3. Öne Çıkan Gelişmeler	22
III.	YÖNETİM	25
	1. Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı	26
	2. Yönetim Kurulu Üyeleri	28
	3. Yönetim Ekibi	31
IV.	PROJELERİMİZ	33
	1. Tamamlanan Projeler	34
	2. Devam Eden Projeler	44
	3. Gelecek Projeler	46
V.	FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN GELİŞMELER	55
	1. Gayrimenkul Sektörü	56
	2. Sektördeki Yerimiz	61
	3. Değerleme Raporları Özeti	62
	4. Mevzuat Değişiklikleri	64
VI.	KURUMSAL YÖNETİM	67
	1. Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	68
	2. Genel Kurul Gündemi	76
	3. Esas Sözleşme Değişiklikleri	78
	4. Kar Dağıtım Önerisi	84
	5. İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti	84
	6. Yatırımcı İlişkileri	85
	7. İnsan Kaynakları	86
VII.	Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler	89
VIII.	Finansal Tablolar ve Denetçi Raporları	93





ÖZAK GYO  
30 YILA VARAN DENEYİMİ  
İLE, BİREYLERİN YAŞAM  
KALİTESİNİ ARTIRARAK  
HAYATLARINA DEĞER  
KAZANDIRMAYI  
AMAÇLAMAKTADIR.

I | GENEL BİLGİLER

# 1 GENEL BİLGİLER

1 | KISACA ÖZAK GYO

İnşaat sektöründeki geçmişi 1985 yılına dayanan ÖZAK Global Holding, daha sonra kurmuş olduğu "İnt-Er Yapı" firması ile proje yönetimi, süreç yönetimi, bütçe ve tedarik yönetimi alanlarında oluşturduğu tecrübesinden aldığı güçle 2009 yılında Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketi tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi (ÖZAK GYO veya Şirket) kurmuştur.

ÖZAK Global Holding, Grubun temellerinin atıldığı senelerde inşaat sektörünün yanı sıra tekstil alanına yaptığı yatırımlarla da ön plana çıkmıştır. Yapılan yatırımlar ve bu alanda elde edilen tecrübe sayesinde 4 ayrı fabrikada 57.000 m<sup>2</sup> kapalı alanda, Armani Jeans, Calvin Klein, GAP, Gerard Darel, Girbaud, Frankie Morello, Guess, Hallhujber, Ice Berg, Joop, Levis, Liu Jo, Maje, Marks & Spencer, Massimo Dutti, Pull & Bear, Replay, Sandro, Strellson, Tommy Hilfiger, Uterque ve Zara gibi dünyaca tanınan markalara üretim yapan tekstil sektörünün önde gelen şirketlerinden birisi haline gelen ÖZAK Tekstil, bünyesinde 2500, alt yüklenicileri 5000'e yakın kişinin çalıştığı, aylık 600.000, yıllık 7.000.000 parça üretim kapasitesine sahiptir. ÖZAK GYO'nun mevcut portföyünde yer alan, ofis - sanayi amaçlı kiraya verilen 34 Portall Plaza ve ofis - ticari amaçlı kiraya verilen İş İstanbul 34 projeleri, ÖZAK GYO'nun 2010 ve 2011 yıllarında gerçekleştirdiği sermaye artırımlarında Özak Tekstil tarafından kısmi bölünme yoluyla ÖZAK GYO'ya aynı sermaye olarak koyulmuştur.

ÖZAK GYO, sektörde 30 yıla varan deneyimi ile konut, ofis, depolama, turizm ve perakende gibi beş farklı segmentte arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürüten ÖZAK GYO, yaptığı yatırımlarla bireylerin yaşam kalitesini artırarak hayatlarına değer kazandırmayı amaçlamaktadır. Sektördeki benzerlerinden faaliyette bulunduğu farklı segmentler ile ayrışan ÖZAK GYO, kurmuş olduğu esnek iş modeli ile sadece benzerlerinden ayrışmamakta ayrıca kendisini konjoktürel değişimlere karşı olarak oldukça defansif ve riski asgari seviyede tutan bir yapıda konumlandırmıştır.

Şirket, İstanbul İkitelli'deki 34Portall Plaza, Güneşli'deki İşİstanbul34 Plaza gibi nitelikli ofis projeleri ve İstanbul Bayrampaşa Metro Gross Market gibi tamamlanan projelerinin yanında, 2014 Eylül ayında teslim edilen Bayrampaşa'daki Hayat Tepe konut projesi ve Ataşehir'deki Bulvar 216 gibi nitelikli ofis ve ticari alan projeleri ile büyümeye devam etmektedir.

Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirlerinin yanı sıra güçlü finansal yapısıyla hayata geçirmeyi prensip edinen ÖZAK GYO, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlayan projelere imza atmaktadır. Bu doğrultuda şirket, çeşitlendirilmiş ve dengeli portföy yapısıyla sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümesini korumayı hedeflemektedir.

Şehircilik alanında uzman bir ekip istihdam eden ÖZAK GYO, şehrin en merkezi yerlerinde konumlandırılmış proje alanları ile bu bölgelerin sadece cazibe merkezi olarak öne çıkmasına ve yaşam kalitesini artırmaya değil, aynı zamanda getiri potansiyelini de azami seviyelere ulaştırmaya odaklanmıştır. Yürüttüğü projelerde alanında oldukça deneyimli ve sektörün önde gelen iş ortakları ile çalışarak yarattığı değer

ve kalitenin yanında stratejik bir şekilde planlanan pazarlama stratejisi de satış rakamlarına yansımış ve projelerin başarıyla tamamlanmasında etkili olmuştur.

ÖZAK GYO'nun nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkanlarıyla, arazi alımından başlayarak proje geliştirme ve tasarım, üretim, satış ve pazarlamaya kadar uzanan faaliyetleri, 30 yıla varan deneyimi ile beraber katlanarak artacaktır. Hayata değer katan gayrimenkul projelerine yatırım yapan ÖZAK GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

%25 halka açıklık oranı ile 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" kodu ile işlem görmekte olan ÖZAK GYO, halka arz edildiği tarihten bu yana hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı hedeflemektedir. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %14,41'i piyasada fiilen dolaşımındadır. Sağlam mali yapısı ile istikrarlı büyüme yönünde oluşturduğu stratejilerine olan bağlılığını sürdürmeyi kendisine ilke edinen ÖZAK GYO'nun 31.12.2014 itibarıyla toplam varlıkları 1.523 milyon TL'ye, toplam gelirleri 383 milyon TL'ye ulaşmıştır.

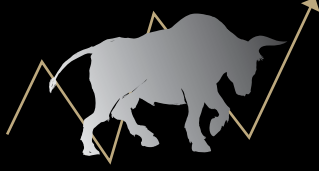
ÖZAK GYO'nun önümüzdeki dönem için belirlediği strateji dört temel hedef üzerinde konumlandırılmıştır. Bunlar, proje geliştirme çalışmalarına ağırlık verilmesi, şehrin merkezi noktalarında konut ve ticari karma projeler geliştirilmesi, yürütülen projelerde farklı mimari konseptlerin benimsenmesi ve satın almalar ile portföyün genişletilmesidir. ÖZAK GYO, 2016 yılında en büyük üç gayrimenkul yatırım ortaklığı arasında yer almayı ve portföy büyüklüğünü 2,5 milyar TL'ye yükseltmeyi hedeflemektedir.

## ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi

Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	157.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,45
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BİST İşlem Kodu	ÖZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza, No:1D/18 Başakşehir-İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com   yaticimci.iliskileri@ozakgyo.com



**1,5 MİLYAR TL**  
AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ



**1,5 MİLYAR TL**  
PORTFÖY DEĞERİ

## KISACA ÖZAK GYO



**47,9 MİLYON TL**  
YILLIK KİRA GELİRİ



**%16**  
KİRA GETİRİ ORANI



**817 MİLYON TL**  
ÖZSERMAYE



**383 MİLYON TL**  
GELİRLER

## I GENEL BİLGİLER

2 | VİZYON & MİSYON & DEĞERLERİMİZ

### VİZYON:

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

### MİSYON:

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





## DEĞERLERİMİZ:

### “YAŞAMA DEĞER KATAN PROJELERİ” DESTEKLEMEK

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

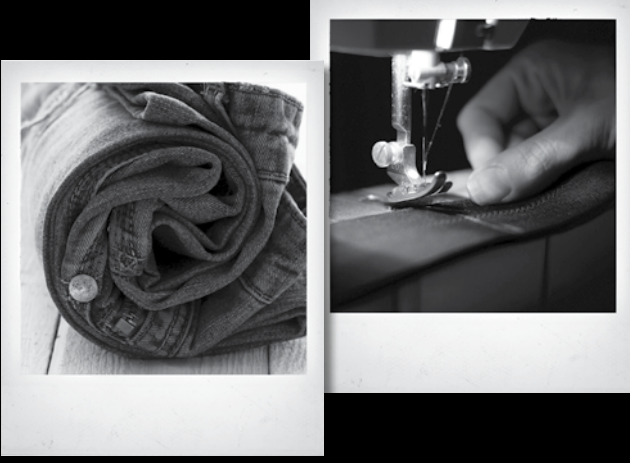
### “TÜM MUHATAPLARIYLA “ ŞEFFAF VE AÇIK BİR İLİŞKİ” KURMAK

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.

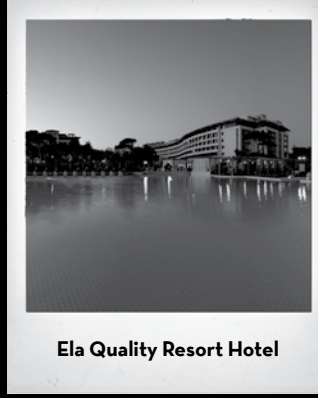
## I GENEL BİLGİLER

3 | TARİHÇE

# DÜNDEN BUGÜNE ÖZAK...



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



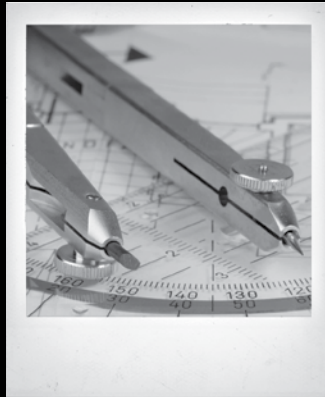
Ela Quality Resort Hotel

- 2005 yılında kurulan Aktay Turizm ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden **2007** yılında Ela Quality Resort Hotel ile turizm faaliyetleri başladı.

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

—1985—1995—2005—2009—2010—

- Bünyesinde bulunan mimar ve mühendislerden oluşan ekibiyle birçok başarılı projeye imza atan İnt-Er Yapı; proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi alanlarında hizmet vermek üzere kuruldu.



- Özak Grubu mevcut gayrimenkullerini Özak GYO ile aynı çatı altında topladı.



34 Portall



İş İstanbul 34





**Bulvar 216**



**Hayat Tepe**

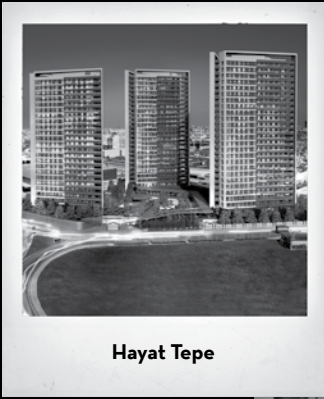
- ÖZAK GYO Borsa İstanbul'da OZKGY kodu ile işlem görmeye başladı.
- İstanbul - Ataşehir, Bulvar 216 projesine başlandı.
- İstanbul - Bayrampaşa, Hayat Tepe Konut projesine başlandı.
- İstanbul - Bayrampaşa, Metro Gross Market projesi tamamlandı.
- İstanbul - Balmumcu arsası satın alındı.

## 2011 — 2012 — 2013 — 2014

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

- İzmir - Alsancak projesinin ihalesi kazanıldı.

- İstanbul - Zeytinburnu Sahilyolu projesinin ihalesi kazanıldı.
- İstanbul - Göktürk arsası satın alındı.
- İstanbul - Bayrampaşa Hayat Tepe projesi teslim edildi.
- İstanbul - Ataşehir, Bulvar 216 projesi tamamlandı.



**Hayat Tepe**



**Metro Gross Market**



**Hayat Tepe Suites**

---

GÜÇLÜ SERMAYE  
YAPISI VE YENİLİKÇİ  
YAKLAŞIMLARIYLA  
İSTİKRARLI BÜYÜMESİNİ  
SÜRDÜREN ÖZAK  
GYO'NUN ÖZKAYNAK  
BÜYÜKLÜĞÜ 2014 YIL  
SONU İTİBARIYLA  
817 MİLYON TL OLMUŞTUR.

---

## 1 GENEL BİLGİLER

### 4 | SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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 olup, Şirketin toplam sermayesi 157.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

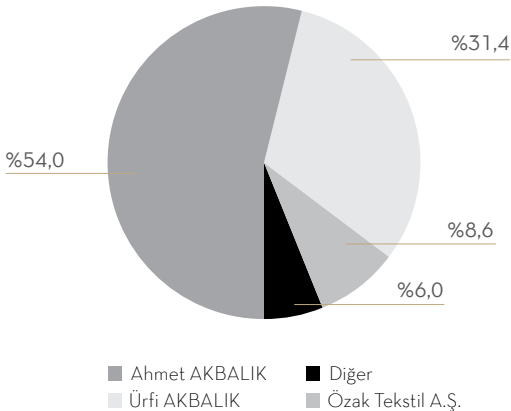
Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımlarıyla istikrarlı büyümesini sürdüren ÖZAK GYO'nun özkaynak büyüklüğü 2014 yıl sonu itibarıyla 817 milyon TL olmuştur.

Mevcut durumda 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip ÖZAK GYO'nun ödenmiş sermayesi, 2014 sonu itibarıyla 157.000.000 TL'dir.

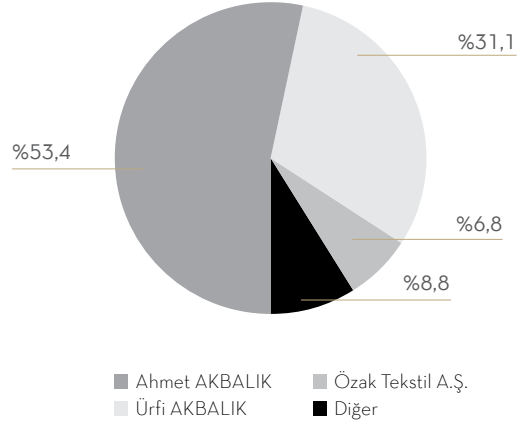
Şirket ortaklarından; Ahmet Akbalık'ın 10.529.472,83 TL nominal değerli, Ürfi Akbalık'ın 8.094.665,00 TL nominal değerli, Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic.A.Ş.'nin 10.725.197,71 TL nominal değerli borsada işlem gören nitelikteki paylarının satışı amacıyla hazırladıkları pay satışı bilgi formlarına Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02.10.2014 tarihinde onay verilmiştir.

SPK onayının ardından, 2014 yılı içerisinde Ahmet Akbalık tarafından 600.000 TL nominal değerli, Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. tarafından 1.400.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 2.000.000 TL ÖZAK GYO hisse senedinin satış işlemi 10.10.2014 tarihinde gerçekleşmiş olup, bu satışın ardından 31.12.2014 tarihi itibarıyla ÖZAK GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	Nominal Değer (mn TL)	Oran
Ahmet Akbalık	84.811.657,83	%54,0
Ürfi Akbalık	49.277.774,00	%31,4
Özak Tekstil	13.450.197,71	%8,6
Diğer	9.460.370,46	%6,0
<b>Toplam</b>	<b>157.000.000,00</b>	<b>%100,0</b>



Hissedarlar	Nominal Değer (mn TL)	Oran
Ahmet Akbalık	83.761.658	%53,4
Ürfi Akbalık	48.877.774	%31,1
Özak Tekstil	10.625.198	%6,8
Diğer	13.735.370	%8,8
<b>Toplam</b>	<b>157.000.000,00</b>	<b>%100,0</b>



2015 yılı içerisinde Ahmet Akbalık tarafından 1.050.000 TL nominal değerli, Ürfi Akbalık tarafından 400.000 TL nominal değerli ve Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş. tarafından 2.825.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 4.275.000 TL ÖZAK GYO hisse senedinin satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu satışlar sonrasında rapor tarihi itibarıyla güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

### İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 157.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.000.000 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 156.000.000 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

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

## 1 GENEL BİLGİLER

### 5 | BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ

#### AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1, Mad.: 28 (d) bendi GYO'ların, "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere," iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin malik olduğu Ela Quality Resort Oteli, şirketin finansal tablo aktifinin %75'ini oluşturmaktadır. Bu nedenle, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. iştirak konumunda olup, anılan tebliğin 28. maddesi ve 24. maddesine uygun olarak yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir. Kültür ve Turizm Bakanlığı onayı ardından, 21.10.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

Özak GYO A.Ş., 2014 yılı Ocak ayında Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarından sermayesinin %32'lik kısmını Aytur Turizm A.Ş.'den; %5,68'lik kısmını Ahmet Akbalık'tan ve %1,94'lük kısmını Ürfi Akbalık'tan satın almıştır. 2014 yılı Eylül ayında ise kalan %3,37'lik hisse İnter Yapı İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.'den satın alınmıştır. Satın almalarla birlikte ÖZAK GYO, 31.12.2013 tarihinde sermayesinin %57'sine iştirak ettiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin tüm paylarına sahip olmuştur.

#### AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin Madde 28 (a) bendi GYO'ların, "İşletmeciler şirkete" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 27.maddesinde İşletmeciler 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 şirketi 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."

Tebliğ hükümlerine uyarınca, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 16/01/2012 ve 01/07/2012 tarihli "İşletme Sözleşmeleri" akdedilmiştir. Böylece, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tebliğin 28. maddesi kapsamında İşletmeciler Şirket sayılmakta olup, Şirketimiz söz konusu tebliğin 24. maddesindeki sınırlamalara uygun hareket ettiğinden dolayı, yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.



#### ŞİRKET MERKEZİ

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



#### FAALİYET ALANI

Turizm Yatırımları



#### ÖZAK GYO HİSSESİ

%100



#### SERMAYESİ

75.000.000 TL



#### ŞİRKET MERKEZİ

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



#### FAALİYET ALANI

Turizm ve Otel İşletmeciliği



#### ÖZAK GYO HİSSESİ

%95



#### SERMAYESİ

9.000.000 TL

## ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin 28. maddesinin (d) bendinde “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere”, iştirak edebileceği belirtilmektedir. Arstate Tur. Paz.ve Tic. A.Ş.’nin sahip olduğu gayrimenkuller finansal tablo aktif toplamının %75’ini oluşturmaktadır.

Özak GYO A.Ş., Özak Tekstil A.Ş. ‘ye ait olan 5.916.635 adet ARSTATE A.Ş. hissesini 27.06.2013 tarihinde 5,936 TL/pay değeri ile satın alarak şirketin %100 ‘üne sahip olmuştur. Dolayısıyla 27.06.2013 tarihine kadar iştirakimiz olan Arstate A.Ş. bu tarihten sonra bağlı ortaklığımız olmuştur.

## BİRLEŞME İŞLEMLERİ

### Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Yönetim Kurulumuzun 10.07.2014 tarihli kararı ile Şirketimizin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş. ile, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 155’inci maddesinin 1’inci fıkrasının a bendi ve 156’ıncı maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18,19 ve 20’inci maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine karar verilmiş olup; 15.07.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na izin müracaatında bulunulmuştur.

Yönetim Kurulumuzun 01.09.2014 tarihli toplantısında ise, birleşme kararı yeniden değerlendirilmiş olup; Beşiktaş Balmumcu’da ki arsada gerçekleştirilmesi düşünülen projeye ait mevcut İmar Planlarına ilişkin tadilat talebimizin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından revize edilmesi istendiğinden, birleşme işleminin geçici bir süre ile ertelenmesine ve İmar Tadilat Planı’nın son şeklini almasını takiben birleşme konusunun yeniden değerlendirilmesine karar verilmiştir.

### Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., bünyesinde Antalya Belek’te Ela Quality Resort Otel, Antalya-Demre ve Aydın-Didim turizm yatırım tahsisleri bulunan, grubumuzun turizm yatırım şirkettir. Yönetim Kurulumuzun 01.07.2014 tarihli kararı ile Şirketimiz ile bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin, şirketimiz çatısı altında birleştirilmesi için çalışmalara başlanılmış olup;bu amaçla Aktay Turizm A.Ş.’nin bağlı olduğu mevzuatı gereğince T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan birleşme işlemi için izin alınmıştır.

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



### ŞİRKET MERKEZİ

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



### FAALİYET ALANI

Turizm Yatırımları



### ÖZAK GYO HİSSESİ

%100



### SERMAYESİ

10.796.780 TL







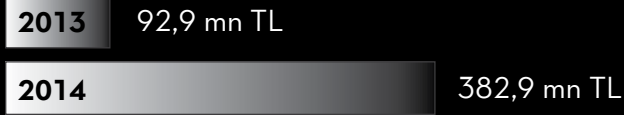
ÖZAK GYO ŞEHRİN EN  
MERKEZİ YERLERİNDE  
KONUMLANDIRILMIŞ  
PROJE ALANLARI İLE BU  
BÖLGELERİN SADECE  
YAŞAM KALİTESİNİ  
ARTIRMAYA DEĞİL,  
AYNI ZAMANDA GETİRİ  
POTANSİYELİNİ DE AZAMI  
SEVİYELERE ULAŞTIRMAYA  
ODAKLANMIŞTIR.

II | BİR BAKIŞTA 2014

## || BİR BAKIŞTA 2014

1 | PERFORMANS GÖSTERGELERİ

### SATIŞLAR



**%312↑**

### FAVÖK



**%322↑**

### FAVÖK MARJİ



**1,0<sub>BP</sub>↑**



---

### TOPLAM AKTİFLER

2013	1.277,9 mn TL
2014	1.523,3 mn TL

%19 ↑

---

### NET KAR

2013	40 bin TL
2014	220,3 mn TL

220 ↑  
mn TL

---

### TOPLAM ÖZSERMAYE

2013	532,8 mn TL
2014	817,0 mn TL

%23 ↑

---

### TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

2013	1,1 mlr TL
2014	1,5 mlr TL

%36 ↑

---

---

ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMDE  
KALİTEYE ODAKLANAN,  
GELİŞMELERİ DOĞRU  
ANALİZ EDEN VE SEÇİCİ  
DAVRANARAK FIRSATLARI  
ZAMANINDA DEĞERLENDİREN  
OYUNCULARIN KAR  
YARATMAYA DEVAM EDECEĞİ  
GÖRÜŞÜNDEYİZ.

---

## II BİR BAKIŞTA 2014

### 2 | NET AKTİF DEĞER TABLOSU

Mn TL		Portföy Değeri	
		2013	2014
Arsa	Mahmutbey, İstanbul	22,7	24,8
	Balmumcu, İstanbul	6,8	7,9
	Toplam	29,5	32,7
Bina	34 Portall, İstanbul - Ofis	188,7	194,0
	İş İstanbul 34, İstanbul - Ofis	86,9	89,7
	Metro Gross Market, İstanbul - Perakende	82,4	84,2
	Toplam	358,1	367,9
Portföye Eklenen Projeler	Göktürk, İstanbul - Arsa	-	35,9
	Bulvar 216, İstanbul - Perakende	-	171,8
	Toplam	-	207,7
Devam Eden Projeler	Hayat Tepe Rezidans - Proje	141,6	28,4
	Toplam	141,6	28,4
Tamamlanan Projeler (Stok)	Hayat Tepe, İstanbul	-	68,0
	Toplam	-	68,0
Bağlı Ortaklıklar (Turizm)	Aktay Turizm	190,4	334,6
	Arstate Turizm	64,1	64,1
	Aktay Otel	34,1	34,1
	Toplam	288,5	432,7
	(+) Nakit	82,0	109,8
	(+) Diğer Varlıklar	217,0	290,7
	(-) Diğer Yükümlülükler	240,2	244,7
	(-) Borçlar	302,4	417,9
	Net Aktif Değer	574,2	875,4

"417,9mnTL tutarındaki kredi borçlarına rağmen, Kazlıçeşme ve İzmir projeleri için sırasıyla 130mnTL ve 83mnTL tutarında yapmış olduğumuz avans ödemeleri gelir paylaşımı esnasında mahsup edilecektir. Mahsup işlemi tamamlanana kadar gelir paylaşımı yapılmayacaktır."

#### **Bulvar 216, Ataşehir Projesi**

Bulvar 216, Ataşehir projemizin içinde 4 katta yer alan ofis nitelikli 31 adet bağımsız bölümün, OPET Petrolcülük A.Ş.'ne satılması amacıyla 30.12.2013 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi düzenlenmiş olup, satış bedeli olan KDV dahil 53.100.000 USD 2014 yılı Temmuz ayında tahsil edilerek OPET Petrolcülük A.Ş. adına tapu devri gerçekleştirilmiştir.

#### **Hayat Tepe, Bayrampaşa Projesi**

Hayat Tepe projesi'nin tadilat yapı ruhsatı 04.09.2014 tarihinde alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatı ile daha önce 3 blok ve 546 bağımsız bölümü içeren yapı ruhsatı; toplam 4 blok ve 614 bağımsız bölüm içerecek şekilde tadil edilmiştir. Projede yer alan konutların hak sahiplerine teslimine 17.09.2014 tarihinde başlanmış olup, 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi de 08.10.2014'te alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibarıyla ön satışlar dahil satış oranı %78 olup, 366 dairenin teslimi tamamlanmıştır.

#### **Kazlıçeşme Sahilyolu Projesi**

Şirketimiz 16.01.2014 tarihinde, Yenigün İnşaat A.Ş. ve Delta Proje A.Ş. ile oluşturduğu konsorsiyum ortakları ile birlikte Emlak Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.'nin açmış olduğu İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine girmiş olup, ihalede 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki en yüksek "Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" teklifini vermiştir. Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 13.03.2014 tarihinde konsorsiyuma gönderilen yazı ile bu ihaleyi kazandığımızı resmi olarak onaylanmıştır.

Projeye ilişkin sözleşme 09.04.2014 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye istinaden ilk taksit olan 235.320.000 TL ortaklar tarafından Emlak Konut GYO hesabına gönderilmiştir. Adi ortaklık içinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 55 payıyla konsorsiyum lideri olurken; Ziyilan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı % 30 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı % 15 olarak gerçekleşmiştir.

İhaleyi 4.240.000.000 TL bedel ile kazanan ve Emlak Konut GYO ile sözleşme imzalayan Özak GYO ve konsorsiyum ortakları, bunun 1.568.800.000 TL' sini arsa satış karşılığı şirket payı toplam geliri olarak paylaşacaktır. Otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği arazi, 111.262 m<sup>2</sup> 'lik alana sahiptir. Projenin yer teslimi, konsorsiyuma 18.04.2014 günü yapılmıştır.

### **İzmir Alsancak Projesi**

Şirketimiz ile Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ("EPP") arasında İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi'nde yer alan EPP mülkiyetindeki toplam 133.580 m<sup>2</sup> yüzölçümü üzerinde, gelir paylaşımı yöntemiyle proje gerçekleştirilmesine yönelik 2013 yılı Eylül ayında imzalanan sözleşmeye 15.09.2014'te ek protokol imzalanmıştır. Yapılan Ek Protokol çerçevesinde, Şirketimiz ile EPP arasındaki sözleşme'nin bütünlüğü ve geçerliliğine zarar vermeyecek şekilde, Ek Protokol tarihinden 31.12.2015 tarihine ve/veya ruhsat alınincaya kadarki ödemelerin tamamının EPP tarafından gerçekleştirileceği kararlaştırılmıştır.

### **Didim ve Demre Arsaları**

İştiraklerimizden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın Didim ve Antalya Demre'de bulunan turizm tahsisli gayrimenkulleri için 2014 yılı Ocak ayında Ekonomi Bakanlığı'ndan Yatırım Teşvik Belgesi alınmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Didim ilçesinde bulunan turizm tahsisli arsa için 28.04.2014 tarihinde; Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli arsa için ise 07.08.2014 tarihinde Aktay Turizm lehine kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür.

### **Göktürk Arsası**

İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'nde yer alan arsamız ile ilgili olarak Millî Emlak Dairesi Başkanlığı ile 6292 sayılı kanun uyarınca Takasitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi 06.05.2014 tarihinde imzalanmış olup, satın alma işlemleri 21.05.2014'te tamamlanmıştır.

### **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. hisselerinin satın alınması**

Bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ("Ela Quality Resort Otel" veya "Aktay Turizm") diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş. elinde bulunan hisselerin tamamı (%32) Özak GYO A.Ş. tarafından 24.01.2014 tarihinde 27.500.000 USD'ye satın alınmıştır. Satın alma bedelinin 13.750.000 USD'lik kısmı peşin ödenmiş, bakiye bedelin 6.875.000 USD'sini bir yıl sonra, 6.875.000 USD'sini ise iki yıl sonra ödeyecektir.

Şirketin kalan hisseleri de Özak Grubu'na ait olduğundan, Aktay Turizm hisselerinin %100'ü Özak Grubu'na geçmiştir. Bu satın alma ile birlikte, Aytur Turizm, Şirketimiz ve Aktay Turizm aleyhine açmış olduğu tüm davalar için mahkemelerde feragat işlemine başlamıştır.

Bu gelişmelerin yanında Sn.Ahmet AKBALIK'ın Aktay Turizm'de sahip olduğu %5,68 ortaklık payı karşılığı olan 85.250 adet hissesi ile Sn.Ürfi AKBALIK'ın Aktay Turizm'de sahip olduğu %1,94 ortaklık payı karşılığı 29.150 adet hissesi Özak GYO tarafından 31.01.2014 tarihinde satın alınmıştır.

Ayrıca İnter Yapı İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.'nin, Aktay Turizm'e sahip olduğu %3,37 ortaklık payı karşılığı olan 50.600 adet hissesinin de Özak GYO tarafından 01.10.2014'te satın alınmasıyla Aktay Turizm'in tamamı Özak GYO'nun olmuştur.

Şirketimizin, tamamına sahip olduğu Aktay Turizm ile devralma suretiyle birleşmesine ilişkin gelişmelere faaliyet raporunun Genel Bilgiler bölümünün Bağlı Ortaklıklarımız alt başlığı altında yer verilmiştir.





TÜKETİCİNİN İHTİYAÇLARINI  
BELİRLEMEDE DAHA SEÇİCİ  
DAVRANMAYA BAŞLADIĞI,  
İNŞAAT KALİTESİ HAKKINDA  
BİLİNÇLENDİĞİ, ULAŞIM  
KOŞULLARI VE SOSYAL  
İMKANLARIN KARAR  
ALMADA ETKİN OLDUĞU BİR  
DÖNEMİN BAŞINDAYIZ.

III | YÖNETİM



Değerli Paydaşlarımız, Müşterilerimiz ve İş Ortaklarımız,

2014 yılında ABD ekonomisinden gelen toparlanma sinyallerine karşın Avrupa ekonomisinde zayıf büyüme ve buna bağlı deflasyon kaygıları hüküm sürdü. Global piyasalarda faiz oranları tarihi düşük seviyeleri görürken, başta petrol olmak üzere pek çok emtia fiyatı beklenmedik biçimde düştü. Düşük emtia fiyatları ve faiz oranları Türkiye ekonomisi için bir avantaj olsa da, bu trendin ülkemiz ekonomisine somut yansımalarını 2015 yılı içinde göreceğimizi tahmin ediyoruz.

Ekonomik büyüme, faiz oranları ve enflasyon gibi makro ekonomik değişkenlerden doğrudan etkilenen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 oranında büyüdü. Dolayısıyla gayrimenkul sektörü geçtiğimiz sene de büyüme trendine devam etmiş olup gayrimenkul arzı artmıştır.

Talep tarafında toplam konut satışları 2014 yılında %0,7'lik büyüme ile 1,2 milyona ulaşırken, talebin şehir dışındaki projelerden şehir merkezindeki projeler yönüne kaydığı ve merkezi konumlu projelerde satışların arttığı gözlemlendi. Tüketicinin ihtiyaçlarını belirlemede daha seçici davrandığı, inşaat kalitesi hakkında daha bilinçli eğilimler sergilediği, ulaşım koşulları ve sosyal imkanların karar almada daha belirleyici olmaya başladığı bir dönemde olduğumuzu söyleyebiliriz. Söz konusu durumun satış fiyatlarına da yansımaları ile şirketler fiyat belirlemedeki hareket alanlarını, projelerin konumu, sosyal imkanlar ve inşaat kalitesi gibi özelliklere göre değiştirmeye başladı. Tüm bunlara ek olarak, mütekelilik yasası sayesinde artan yabancı yatırımcı sayısı sonucu, yabancılara yapılan konut satışları da 2014 yılında geçen seneye göre %55,6 artarak 19bin seviyelerine ulaştı.

Diğer taraftan, önceki yıllara kıyasla gayrimenkul sektöründeki arz açığının giderek kapanması ve arsa fiyatlarının belirgin ölçüde yükselmesi neticesinde, proje geliştirme ve yeni yatırımlar için seçeneklerin azaldığı gözlenmektedir. Bu durumu baz alarak, kaliteye odaklanan, gelişmeleri doğru analiz eden ve seçici davranarak fırsatları zamanında değerlendiren oyuncuların kar yaratmaya devam edeceği görülmektedir.

2015 yılında sektördeki talebin, yabancılara yapılan gayrimenkul satışları, kentsel dönüşüm projeleri, devam eden ve yapılması planlanan büyük projeler sayesinde canlı kalacağı, makro ekonomik konjonktürün de gerek büyüme gerekse düşen faiz oranları ile talebi destekler nitelikte olacağını, bu sayede sektördeki büyüme trendinin devam edeceğini tahmin ediyoruz. Önümüzdeki dönemde özellikle büyük şehirlerde projelerin ulaşım olanaklarına yakınlığının ve inşaat kalitesinin daha ön plana çıkacağını, böylelikle bu türden avantajların fiyatlara yansımalarının daha fazla olacağını ön görüyoruz. Ayrıca, yabancılara gayrimenkul satışı ile ilgili yasal engellerin aşıldığı yeni dönemde, mevcut düzenlemelerin yurtdışı yatırımcı kitlesine daha net bir biçimde aktarılmasının, sektördeki büyümeye ivme kazandıracığını düşünüyoruz.

1985 yılından bu yana inşaat sektöründe bulunan ÖZAK Grubu, ÖZAK GYO çatısı altında farklı segmentlerde konumlanmış olup, proje geliştirici yönüyle öne çıkan iş modeliyle faaliyetlerini sürdürmektedir. ÖZAK GYO, ülkedeki gelişmelere hızlı biçimde ayak uydurarak, otel, konut, ticari, depolama gibi farklı alanlarda projeler geliştirmekte, bu sayede esnek ve uzun vadeli sürdürülebilir bir yapı üzerinde ilerlemektedir.

Yapmış olduğu her projede, profesyonel ekibi ile projenin potansiyelini ve sürecini en ince detayına kadar analiz ederek doğru zamanda ve doğru yerde bulunan ÖZAK GYO, önümüzdeki dönemde de karlı projelere yatırım yapmaya devam edecektir.

2014 yılında, iki önemli projemiz olan Hayat Tepe Bayrampaşa ve Bulvar 216 Ataşehir'i müşteri beklentilerinin üzerinde oluşturduğumuz standartlarla ve zamanında tamamlayarak teslim ettik. Tamamlanan iki yüksek nitelikli proje sayesinde tüketici nezdindeki algımızı daha ileri seviyeye taşıyarak, gelecekteki projelerimiz için de referans temelimizi güçlendirdik.

Müşteri memnuniyetini en üst seviyede tuttuğumuz, yaşam kalitesinin sosyal imkanlar ile zenginleştiği, üçgen mimarisi ile alanların ve manzaranın en verimli biçimde kullanıldığı Hayat Tepe Bayrampaşa projemizde, yatırım getirileri de oldukça tatmin edici seviyelerde seyretti. Bu projemizde müşterilerimize "Provance" ve "Modern" olmak üzere farklı zevklere hitap eden iki farklı konsept sunarak satışlarımızı hızlandırdık. Bu sayede ön satışlarımız 2014 yıl sonu itibarıyla %78'e ulaştı.

Diğer projelerimizde olduğu gibi merkezi bir lokasyonda konumlanan Bulvar 216 Ataşehir projemizi de bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarını doğru bir şekilde analiz ederek tamamladık. "Ataşehir'in Hayatı Çok Sevme Yeri" sloganıyla hayata geçirdiğimiz projemizdeki başarımız, çevreye saygı, sosyal yaşam ve insani alanlardaki yaklaşımımız sayesinde, dünyaca tanınmış ve mükemmeliyet odaklı European Properties Awards tarafından mimari ve proje geliştirme alanlarında 5 ayrı ödülle taçlandırıldı. Ödüle doymayan Bulvar 216 Ataşehir projemiz son olarak da Türkiye inşaat sektöründe önemli bir yere sahip olan "Sign of the City Awards 2014" yarışmasında tabiatın esinlenerek tasarladığımız yatay mimari konseptimiz ile "En İyi Ofis" ödülünün sahibi oldu. Perakende tarafta ise yeni nesil açık hava semt alışveriş merkezi olarak tasarlanan projemiz, yeme içme alanlarını bölgede yaşayanlara kendi evlerinin bir parçasıymış gibi hissettirecek ve dört mevsimi keyifle yaşatacak biçimde tasarlandı. Bu projemizde 2014 yıl sonu itibarıyla ofislerin tamamı satılırken, perakende tarafta da kiralama oranları %87 oldu.

2015 yılında tüm enerjimizi üzerinde yoğunlaştıracığımız üç büyük projemiz gündemde. Bunlardan Kazlıçeşme Sahilyolu projesi ÖZAK GYO'nun %55'ine, kalan payların da Zıylan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat'ın sahip olduğu ortaklı bir projedir. Marmaray ve araçlı tüp geçit istasyonlarına olan yakınlığı ile de dikkat çeken, İstanbul'da en iyi lokasyonlardan biri olarak gösterilen deniz cepheli arazide otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşacak, şehre değer katacak bir karma projenin geliştirilmesi öngörülmektedir. Diğer büyük projemiz olan İzmir Alsancak projesi şehrin kalbinin attığı en merkezi yerde konumlanmaktadır. İçerisinde otel, konut, ofis, AVM, kültür ve kongre merkezi, okul ve hastane gibi pek çok konsepti barındıracak olan projenin İzmir'in yeni cazibe merkezi olması hedeflenmektedir. Her iki proje için de 2014 yılı içinde yapılan avans ödemeleri satışların başlaması ile beraber iade olarak geri alınacaktır. 2015 yılında Balmumcu Beşiktaş'ın yanısıra devam etmekte olan Hayat Tepe Suites gündemde olacak diğer projelerimizdir.



Doğru zamanda doğru yerde yapılan proje yatırımlarının, beraberinde karlılığı getirdiğine olan inancımızla, söz konusu tüm projelerimizin hızlı büyümemize de katkıda bulunacağı tabiidir. Tüm bu gelişmeler devam ederken ÖZAK GYO olarak, gerek personel gerekse teknolojik altyapımıza ciddi yatırımlar yaparak, geleceğe daha güçlü temeller üzerinden hazırlanmaktayız.

Sonuç olarak, şimdiye kadar tamamladığımız projelerin müşteri nezdinde yarattığı farkındalık ve yürüttüğümüz tüm işlerde detaylardan taviz vermeden uyguladığımız değer analizleri sayesinde, ilerleyen dönemde yürüttüğümüz projelerde de kalite ve başarıya imza atacağımıza olan güvenimiz tamdır. Sağlam adımlarla ilerlediğimiz bu yolda, bizlerle yürüyen tüm çalışanlarımıza, müşterilerimize, iş ortaklarımıza ve elbette ki yatırımcılarımıza katkılarından dolayı teşekkürlerimi sunarım.

Yönetim Kurulu Başkanı  
Ahmet Akbalık



**Ahmet Akbalık***Yönetim Kurulu Başkanı*

1971 yılında İstanbul'da doğan Sn. Ahmet Akbalık, 1985 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil'de çalışma hayatına başlamıştır. 1991 yılında ÖZAK Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'ni kurmuş ve bu tarihten itibaren aynı şirketin yönetim kurulu başkanlığını yapmaktadır. Sn. Ahmet Akbalık ayrıca; İn-Er Yapı Ltd. Şti, Aktay Turizm A.Ş., Özak Enerji A.Ş., ÖZAK GYO A.Ş.'nin kurucu ortağı ve yönetim kurulu başkanıdır. Kurucusu olduğu Özak Tekstil'in 1991 yılında başlattığı ihracat hamlesi ile hem üretim hem de ihracat konularında Türkiye'nin tercih edilen firmalarından biri olmasını sağlamıştır. Sn. Ahmet Akbalık, 2008 yılında bugün itibarıyla Türkiye'nin önemli gayrimenkul şirketlerinden biri olan ÖZAK GYO'yu, 2009 yılında yenilenebilir enerji kaynakları projeleri üzerinde çalışan ÖZAK Enerji'yi kurmuştur. 2009 yılı sonlarında tüm şirketlerini ÖZAK Global Holding A.Ş. çatısı altında toplamıştır. Sn. Ahmet Akbalık, geçmişte Türkiye İhracatçılar Meclisi Başkan Vekilliği (TİM), İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği (İHKİB) Başkan Vekilliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK) Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği, Belek Turizm Yatırımcıları Birliği (BETUYAB) Yönetim Kurulu Üyeliği gibi sivil toplum örgütlerinde de çeşitli görevler üstlenmiştir. Halen Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkan Yardımcılığı ve Malatyalı İş Adamları Derneği (MİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği gibi sivil toplum örgütlerinde faaliyet göstermekte olan ve Makedonya Antalya Fahri Başkanso-losu olan Sn. Ahmet Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.

**Ürfi Akbalık***Yönetim Kurulu Başkan Vekili*

1976 yılında İstanbul'da doğan Sn. Ürfi Akbalık, 1991 yılında, aile işletmesi olan Özak Tekstil-Interpoll Jeans 'de çalışma hayatına başlamıştır. 1991 yılında kardeşleri ile birlikte Özak Tekstil Konf. San. Tic. A.Ş.'yi kurmuş olup, sonrasında 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 Sn. Ürfi Akbalık, kurucu ortağı 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 görevlerini sürdürmüştür. 2009 yılında ÖZAK Enerji San. ve Tic. A.Ş.'nin kurulmasının ardından, birbirinden farklı sektörde faaliyet gösteren tüm şirketlerini tek bir çatı altında toplamak amacıyla kurulan ÖZAK Global Holding A.Ş.'nin kurucu ortağı olan Sn. Akbalık, halen ÖZAK Global Holding, ÖZAK GYO ve tüm bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini sürdürmektedir.



### **Kemal Soğukçeşme**

*Yönetim Kurulu Üyesi*

1975 yılında İstanbul'da doğan Sn. Kemal Soğukçeşme, Marmara Üniversitesi, Teknik Eğitim Fakültesi, Bilgisayar ve Elektronik Bölümü mezunudur. Özak Global Holding bünyesine katılmadan önce, 10 yıl süreyle perakende sektöründe; ürün ve stok yönetimi, sipariş yönetimi, satınalma süreci yönetimi, maliyet yönetimi, depo sistemleri gibi ürün yaşam döngüsü kavramının konusu olan süreçlerin ERP üzerine taşınması projelerinde görev almıştır. Sn. Soğukçeşme, 2011 yılından bu yana Özak Global Holding bünyesinde çalışmakta olup, halen ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sn. Soğukçeşme, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Global Holding A.Ş. Sistem Geliştirme ve Süreç Yönetimi Direktörlüğü görevini yürütmektedir.



### **Prof. Dr. Ali Alp**

*Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

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

Sn. Alp, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup dışında; TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümünde Finans Profesörü, Torunlar GYO A.Ş. ile Nurol Yatırım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

**Tamer Eyerci**

*Yönetim Kurulu Üyesi*

1972 yılında Kahramanmaraş'ta doğan Sn. Tamer Eyerci, Uludağ Üniversitesi Tekstil Mühendisliği mezunudur. 2003 yılından bu yana Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. 'de çeşitli görevlerde bulunan Sn. Eyerci, 1999 yılından itibaren Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini yürütmekte olup, ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sn. Eyerci, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. 'de Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

**Şerif Eren**

*Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

1957 yılında Adıyaman'da doğan Sn. Şerif Eren, Marmara Üniversitesi İİBF mezunudur. 2006 yılına kadar Datateknik Bilgisayar Sistemleri Tic. ve San. A.Ş. 'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmış, 2006 - 2008 yılları arasında TMSF Yönetimindeki Nilüfer Turizm ve grup şirketleri, Olay Medya, Bis Enerji, The Plaza ve Nergis İnşaat firmalarının Genel Koordinatörü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. 2009 yılından itibaren TMSF Yönetimindeki Zeytinöğlü Yatırım Holding'de Grup Şirketleri Genel Koordinatörü olarak görev yapmaktadır.

**M. Fatih Keresteci***Genel Müdür*

1977 yılında İstanbul'da doğan Sn. Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezundur. Daha önce Eston Yapı'da İş Geliştirme Sorumlusu olarak gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Sn. Keresteci, 2007 - 2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pekçok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. Eston Yapı'daki görevinden önce Emlakchi Gayrimenkul'de iş geliştirme sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren Şirketimizde sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Sn. Keresteci, yönetim kurulunun 27/07/2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile ÖZAK GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.

**Özgür Çoban***Genel Müdür Yardımcısı. İmar Mevzuat ve Proje Koordinasyon*

1970 yılında Artvin'de doğan Sn. Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezundur. Şirketimizden önce Zeybek İnşaat, Muscan İnşaat ve Roza İnşaat firmalarında proje müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sn. Çoban, 2007 yılından bu yana grubumuzda görev yapmaktadır. 2007 yılında İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. bünyesinde Antalya Otel şantiyesinde Proje Müdürü, 2008 yılında Güneşli İş Merkezi şantiyesinde Proje Müdürü olarak görev yaptıktan sonra 2011 yılında ÖZAK GYO bünyesinde Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü olarak çalışmaya başlamıştır. Sn. Çoban 2014 yılında İmar Mevzuat ve Proje Koordinasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır.







SEKTÖRDEKİ DİĞER  
GYO ŞİRKETLERİNDEN  
PROJE GELİŞTİRİCİ OLMA  
YÖNÜYLE AYRIŞAN  
ÖZAK GYO'NUN HEDEFİ  
ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMLERDE  
GERÇEKLEŞTİRECEĞİ YENİ  
PROJELERLE PORTFÖY  
BÜYÜKLÜĞÜNÜ ARTIRMAK  
VE SEKTÖRDE İLK ÜÇ SIRA  
İÇERİSİNE YÜKSELMEKTİR.

IV | PROJELERİMİZ

## 34 Portall Plaza, İstanbul'un üretim, iş ve lojistik merkezlerinden biri olan İkitelli'de yeni nesil bir endüstri merkezi olarak modern teknoloji ile inşaa edilmiş bir iş merkezidir.

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

34 Portall Plaza, hidrofonic sistemle yağmur sularının direnajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir.

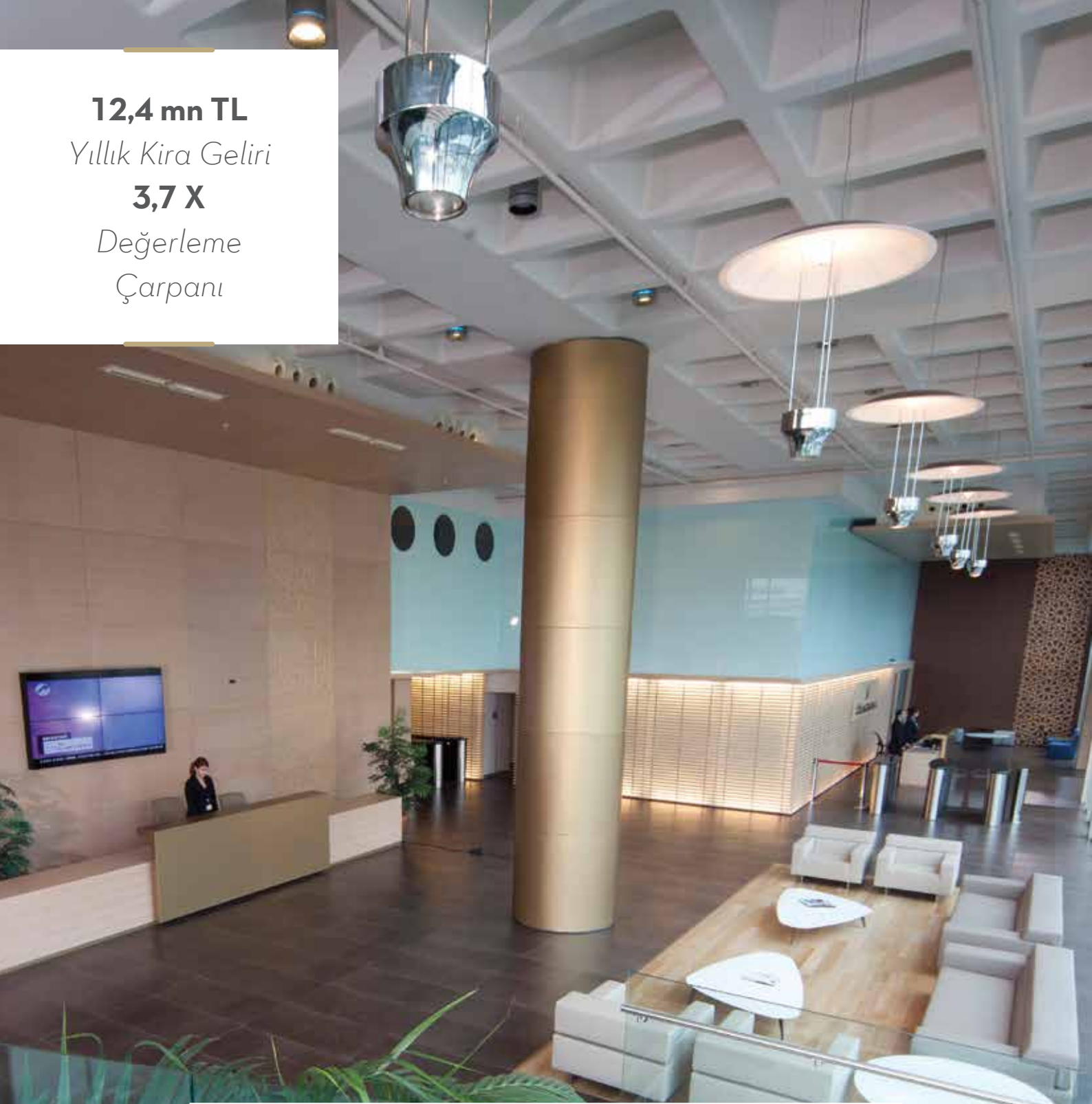
Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 77.291 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'da doluluk oranı %100'dür.

### PROJE DETAYLARI

Sahiplik	%100 ÖZAK GYO
Tanım	Ofis & Sanayi
Konum	İkitelli
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	53,0 mn TL
Ekspertiz Değeri	194 mn TL
Kira Verim Oranı	%23,6
Doluluk Oranı	%100
Yıllık Kira Artışı	LIBOR + %2
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	77.291 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Ozak Tekstil, Intem Triko



**12,4 mn TL**  
Yıllık Kira Geliri  
**3,7 X**  
Değerleme  
Çarpanı



## IV PROJELERİMİZ

1 | TAMAMLANAN PROJELER

İŞ İSTANBUL 34, İstanbul

# En son teknoloji kullanılarak “A” Sınıfı Ofis Konsepti ile inşaa edilmiş olan 10 katlı binanın gerek tasarımı ve altyapısı, gerekse kullanıcılarına sunduğu olanakları bulunduğu bölgede fark yaratmaktadır.

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşaa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulu, 21.778 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %71'dir.

### PROJE DETAYLARI

Sahiplik	%100 ÖZAK GYO
Tanım	Ofis & Ticari
Konum	Güneşli
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	21,8 mn TL
Ekspertiz Değeri	89,7 mn TL
Kira Verim Oranı	%23,3
Doluluk Oranı	%71
Yıllık Kira Artışı	LIBOR + %3
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	21.778 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank



**5,0 mn TL**  
Yıllık Kira Geliri  
**4,2 X**  
Değerleme  
Çarpanı



## IV PROJELERİMİZ

1 | TAMAMLANAN PROJELER

ELA QUALITY RESORT HOTEL, Antalya

# Ela Quality Resort Hotel, yaşama değer katma anlayışının turizm sektörüne şık bir yansıması olarak dikkat çekmektedir.

Antalya Belek İskele Mevkii'nde yer alan Ela Quality Resort, altı katında 550 oda ve 1.500 yatakla hizmet vermektedir. Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir. Türk ve Osmanlı mimarisinin modernize edilerek günümüz ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlendiği bu görkemli yapı, ülke kültürümüzü birbirinden seçkin turistlere yansıtarak önemli bir rol üstlenmektedir.

270 metrelik özel kum plajına ve 1.100 metrekairelik iskele alanına sahip olan Ela Quality Resort, aynı zamanda 6.630 metrekairelik açık havuz alanı ile birlikte beş adet su kaydıracağına, 210 metrekairelik bir kapalı havuza ve kapalı çocuk havuzuna sahiptir. Ela Quality Resort'ta genişlikleri 35-45 metre arasında değişen 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik suitler de bulunmaktadır. Göl Evleri ve Villalar ise Ela'nın Türk turizmine katmış olduğu en nadide konaklama alternatiflerindedir.

### PROJE DETAYLARI

Sahiplik	İştirakler üzerinden sahiplik (Aktay Otel & Aktay Turizm)
Tanım	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.500 yatak / 550 oda
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	123,9mn TL
Ekspertiz Değeri	309,2mn TL
Kira Verim Oranı	%19,6
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	%65 (12 aylık)
Yıllık Kira Artışı	ÜFE
Portföye Girişi	2007
Arsa Alanı	98.712 m <sup>2</sup>



**24,3 mn TL**  
Yıllık Kira Geliri  
**2,4 X**  
Değerleme  
Çarpanı



## IV PROJELERİMİZ

1 | TAMAMLANAN PROJELER

BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET, İstanbul

# Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.

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

### PROJE DETAYLARI

Sahiplik	%100 ÖZAK GYO
Tanım	Perakende
Konum	Bayrampaşa
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	34,5mn TL
Ekspertiz Değeri	84,2mn TL
Kira Verim Oranı	%14,1
Doluluk Oranı	%100
Yıllık Kira Artışı	EURO ÜFE
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m <sup>2</sup>
Kiralabilir Alan	19.280 m <sup>2</sup>
Market Alanı	8.470 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market



**4,9 mn TL**

*Yıllık Kira Geliri*

**2,4 X**

*Değerleme*

*Çarpanı*





## IV PROJELERİMİZ

1 | TAMAMLANAN PROJELER

BULVAR 216, İstanbul

# Bulvar 216 projesi, 2014 yılı Ekim ayında tamamlandı. Projenin 4 katı OPET Petrolcülük A.Ş.'ye Temmuz 2014'te KDV dahil 53.100.000 ABD Doları'na satıldı.

İstanbul Ataşehir'de bulunan Bulvar 216 projesi, finans merkezinin yeni cazibe merkezi Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasında 5.873 m<sup>2</sup> alan içerisinde dünya markalarının görünen en prestijli yüzü olacak ofis seçenekleri sunmaktadır. Aynı alan içerisinde sosyal hayatı zenginleştirecek alışveriş merkezi, restoran, cafe ve aktivite alanlarıyla dikkati çekmektedir. Proje dahilinde 90 ila 2000 m<sup>2</sup>'lik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m<sup>2</sup>'den başlayan ve 2000 m<sup>2</sup>'ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır.

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

- En İyi Karma Kullanım Mimarisi, En İyi Ofis Mimarisi, Perakende Mimarisi, Ofis Geliştirme ve Perakende Geliştirme olmak üzere 5 farklı alanda "European Property Awards" ödülü
- En İyi Ofis-Devam Eden Proje dalında "Sign of the City Awards"



### PROJE DETAYLARI

Sahiplik	%100 ÖZAK GYO
Tanım	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	68,9 mn TL
Expertiz Değeri (Perakende)	171,8 mn TL
Kira Getiri Oranı	%21,8
Doluluk Oranı	%87*
Proje Tamamlanma Tarihi	Ekim, 2014
Arsa Alanı	5,873 m <sup>2</sup>
Perakende Kiralanabilir Alan	11.250 m <sup>2</sup>
Başlıca Kiracılar	P.F. Changs, Caribou, Harvard Cafe, Vatan Bilgisayar

\* 31.12.2014 itibarıyla

**15 mn TL**  
*Yıllık Kira Geliri*  
**2,5 X**  
*Değerleme*  
*Çarpanı*



## ÖZAK GYO'nun konut projesi olan ÖZAK Hayat Tepe'de yer alan konutların hak sahiplerine teslimine Eylül 2014'te başlandı. 2014 yıl sonu itibariyle dairelerin %78'i satıldı. ÖZAK Hayat Tepe ile aynı arazide yer alan Hayat Tepe Suites'in ise Aralık 2015'te tamamlanması planlanmaktadır.

'Mutluluk şehrin merkezinde' sloganıyla ilk konut projesini tarihi yarımadada Bayrampaşa alışveriş vadisi içinde gerçekleştiren ÖZAK GYO'nun Hayat Tepe projesi, konumu ve yüksek yatırım potansiyeli ile öne çıkıyor. ÖZAK Hayat Tepe, ruha hitap eden mimari tasarımları ile her ihtiyaca ve zevke uygun yaşam alanları yaratmakta. Projede, 24 kat ve 3 bloktan oluşan üçgen mimari tasarımı ile 40 m<sup>2</sup> - 230 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 614 daire bulunmakta.

TEM ve E-5'ten kolaylıkla ulaşılabilen ÖZAK Hayat Tepe, tarihi yarımadanın merkezi Bayrampaşa'nın kalbinde yer alıyor. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus, Carrefour ve Ora Alışveriş ve Eğlence Merkezi'nin yanı başında konumlanıyor. Alışverişten kültürel ve sportif etkinliklere kadar yaşam için gerekli tüm ihtiyaçların karşılanmasında lokasyon avantajını kullanan Hayat Tepe projesinde 'modern ve provence' olmak üzere iki farklı iç mekan seçeneği sunuluyor.

Projede yer alan 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi Ekim 2014'te alınmıştır. Kasım 2014'te başlanan Hayat Tepe Suites'de ise 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm bulunuyor.

### PROJE DETAYLARI

Sahiplik	%100 ÖZAK GYO
Tanım	Konut
Konum	Bayrampaşa
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Bitiş Tarihi	2014
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	210,0mn TL
Ortalama m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	4.265 TL
Arsa Alanı	16.698 m <sup>2</sup>
Satılabilir Alan	78.533 m <sup>2</sup>
Satış Oranı*	%78
Toplam Daire Sayısı**	614

\* 31.12.2014 itibariyle

\*\* Hayat Tepe Suites ile birlikte



**%32**

*Yatırım Geri  
Dönüş Oranı*



## Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığında gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan projeye 2015 yılında başlanması planlanmaktadır.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilinde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede ÖZAK GYO %55, Ziydan Gayrimenkul %30 ve Yenigün İnşaat %15 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

Kazlıçeşme sahilyolu üzerinde karma kullanımlı projede %55 oranındaki payımızın karşılığı olarak EKGYO'ya 130mnTL avans ödemesi yapılmıştır. Yapmış olduğumuz avans ödemeleri gelir paylaşımı esnasında mahsup edilecektir. Mahsup işlemi tamamlanana kadar gelir paylaşımı yapılmayacaktır.

Marmara Denizi kıyısında, kesintisiz Adalar ve Kadıköy manzarasının bulunduğu, Bakırköy-Zeytinburnu sahil hattında, tarihi yarımada kıyısında konumlanan proje, geliştirme aşamasındadır. Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tüneli'nin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile direkt bağlantıya sahip olması sebebiyle ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunan projenin ofis, rezidans, otel ve ticari alanları barındıran bir cazibe merkezi olması planlanmaktadır.

### PROJE DETAYLARI

Sahiplik	ÖZAK GYO (%55) Ziydan Gayrimenkul (%30) Yenigün İnşaat (%15)
Tanım	Karma
Konum	Kazlıçeşme
Proje Başlangıç Tarihi	2015
Proje Bitiş Tarihi	2019
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	1.200mn TL
Ortalama m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	13.370 TL
Arsa Alanı	111.200 m <sup>2</sup>
Satılabilir/Kiralanabilir Alan	315.000 m <sup>2</sup>
Konut ve Rezidans	185.000 m <sup>2</sup>
Ofis ve Home Ofis	85.000 m <sup>2</sup>
Otel	20.000 m <sup>2</sup>
Ticari	25.000 m <sup>2</sup>



**4,2 mlr TL**

*Satıştan Beklenen  
Toplam Gelir*

**%48**

*Yatırım Geri  
Dönüş Oranı*



## İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta ÖZAK GYO'nun tamamına sahip olduğu İzmir Alsancak Projesi, İzmir'in yeni cazibe merkezi olmaya aday.

İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta hayata geçirilecek projede konut, rezidans, ofis, otel ve AVM yer alacaktır. Portföy stratejisinin satış ve kiralama şeklinde oluşturulduğu projenin 1. etabının 2018 yılında, 2. etabının da 2020 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Karayolu ve metro sistemi ile desteklenen kolay yaya/araç ulaşılabilirliğinin bulunduğu ve kesintisiz deniz manzarasının olduğu İzmir Alsancak Projesi, İzmir'in yaşam ve eğlence merkezi Kordon Boyu'na, Cruise Limanı'na, Fuar Alanı'na ve iş merkezlerine yürüme mesafesindedir.

İzmir'in en merkezi konumlu bölgesi Alsancak'da karma kullanımlı projede EPP'ye 83 mTL avans ödemesi yapılmıştır. Yapmış olduğumuz avans ödemeleri gelir paylaşımı esnasında mahsup edilecektir. Mahsup işlemi tamamlanana kadar gelir paylaşımı yapılmayacaktır.

### PROJE DETAYLARI

Sahiplik	%100 ÖZAK GYO
Tanım	Karma
Konum	İzmir Şehir Merkezi - Alsancak
Proje Başlangıç Tarihi	2015
Proje Bitiş Tarihi	1. Etap 2018 -2. Etap 2020
Satın Alma / Geliştirme Maliyeti	941m TL
Ortalama m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	6.645 TL
Arsa Alanı	133.360 m <sup>2</sup>
Satılabilir / Kiralanabilir Alan	330.000 m <sup>2</sup>
Konut ve Rezidans	120.000 m <sup>2</sup>
Ofis ve Home Ofis	110.000 m <sup>2</sup>
Otel	15.000 m <sup>2</sup>
Ticari	5.000 m <sup>2</sup>



**2,2 mlr TL**

*Satıştan Beklenen*

*Toplam Gelir*

**%35**

*Yatırım Geri*

*Dönüş Oranı*



## IV PROJELERİMİZ

3 | GELECEK PROJELER

GÖKTÜRK ARSASI, İstanbul

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

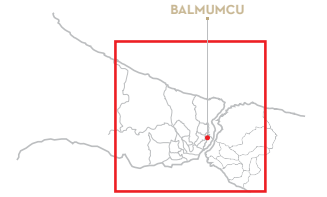


### PROJE DETAYLARI

Konum	İstanbul
Tanım	Eyüp Göktürk'te Konut Projesi
Arsa Alanı	17,403 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	35.9mn TL
Portföy Stratejisi	Satış
Mevcut Durum	Geliştirme Aşamasında

BALMUMCU ARSASI, İstanbul

Balmumcu Arsası, şehir merkezinde, İstanbul Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölgenin doğrusal uzantısında, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 Otoyolu'na ve sahil yoluna yakınlığının yanında kesintisiz boğaz manzarası ile öne çıkmakta.



### PROJE DETAYLARI

Konum	İstanbul
Tanım	Beşiktaş Balmumcu'da Otel ve Rezidans Projesi
Arsa Alanı	8.349 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri*	79,1mn TL
Portföy Stratejisi	Satış & Kiralama
Mevcut Durum	Geliştirme Aşamasında

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

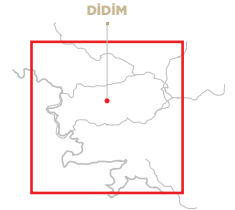
Mahmutbey Arsası, TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta, mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişim noktasında yer almaktadır.



#### PROJE DETAYLARI

Konum	İstanbul
Tanım	Bağcılar Mahmutbey'de İş Merkezi Projesi
Arsa Alanı	6.682 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	24,8mn TL
Portföy Stratejisi	Satış & Kiralama
Mevcut Durum	Geliştirme Aşamasında

ÖZAK GYO'nun tamamına sahip olduğu iştiraki Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsisli arazi İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede.



#### PROJE DETAYLARI

Konum	Aydın
Tanım	5 Yıldızlı Otel
Arsa Alanı	164.000 m <sup>2</sup>

Bulunduğu çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olan arsanın sahip olduğu nadir konum ve benzersiz koyu sayesinde, bölgedeki artan turizm trafiğinden kaynaklanan talebi karşılayacak beş yıldızlı konsept otel projesi geliştirme safhasındadır.

Şirket iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın ili Didim ilçesi, Güllüdam ve Mercimek Mevkii'nde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine 18.07.2014 tarihinde kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Turizm tahsisli sözkonusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunmuş olup, 31.12.2014 tarihi itibarıyla konu ile ilgili yeni bir gelişme bulunmamaktadır.

Yapılan imar uygulaması ile ilgili olarak; Didim İlçe Mal Müdürlüğü tarafından Aydın 1. İdare Mahkemesine 2013/886 Esas sayılı dosyasından imar uygulamasının iptal edilmesi doğrultusunda dava açılmış olup, Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Didim Belediyesi 2014/6260 Esas numarası ile Aydın 1.İdare Mahkemesinin iptal kararını Temyiz etmiştir. Dava süreci devam ettiği için üst hakkı kurulamamakta ve yapı ruhsatı için müracaat edilememektedir.

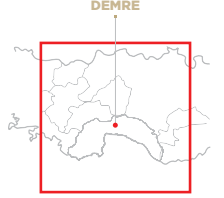
Tüm bunlar sebebiyle Aktay Turizm, "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" in 17. maddesinin 7. fıkrasında, yatırım süresinin dondurulması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuruda bulunmuştur.

## IV PROJELERİMİZ

3 | GELECEK PROJELER

ANTALYA DEMRE ARSASI, Antalya

ÖZAK GYO'nun tamamına sahip olduğu iştiraki Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsisli arazi koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta.



### PROJE DETAYLARI

Konum	Antalya
Tanım	5 Yıldızlı Otel
Arsa Alanı	71.000 m <sup>2</sup>

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

Şirket iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Antalya ili Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine kesin tahsis yapılması 20.08.2014 tarihinde uygun görülmüş olup, irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunmuştur.


---

ŞİMDİYE KADAR  
TAMAMLADIĞIMIZ PROJELERİN  
MÜŞTERİ NEZDİNDE  
YARATTIĞI FARKINDALIK  
VE YÜRÜTTÜĞÜMÜZ TÜM  
İŞLERDE DETAYLARDAN TAVİZ  
VERMEDEN UYGULADIĞIMIZ  
DEĞER ANALİZLERİ SAYESİNDE,  
İLERLEYEN DÖNEMDE  
YÜRÜTTÜĞÜMÜZ PROJELERDE  
DE KALİTE VE BAŞARIYA  
İMZA ATACAĞIMIZA OLAN  
GÜVENİMİZ TAMDIR.

---







HIZLI NÜFUS ARTIŞI, KENTSEL  
DÖNÜŞÜM PROJELERİ  
İLE OLUŞAN YENİ KONUT  
İHTİYACI VE TÜM BUNLARIN  
YANINDA YABANCIYA KONUT  
SATIŞINDA GÖRÜLEN ARTIŞ  
SAYESİNDE GAYRİMENKUL  
SEKTÖRÜ TÜRKİYE'DE  
EKONOMİNİN İTİCİ GÜCÜ  
OLARAK ÖNE ÇIKMAKTADIR.

V | FAALİYET DÖNEMİNE  
İLİŞKİN GELİŞMELER



## V FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1 | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Türkiye’de yabancılara yapılan gayrimenkul satışları, kentsel dönüşüm projeleri, devam eden ve yapılması planlanan büyük projeler ve artan genç nüfus gayrimenkul sektöründeki büyümeyi canlı tutacak.

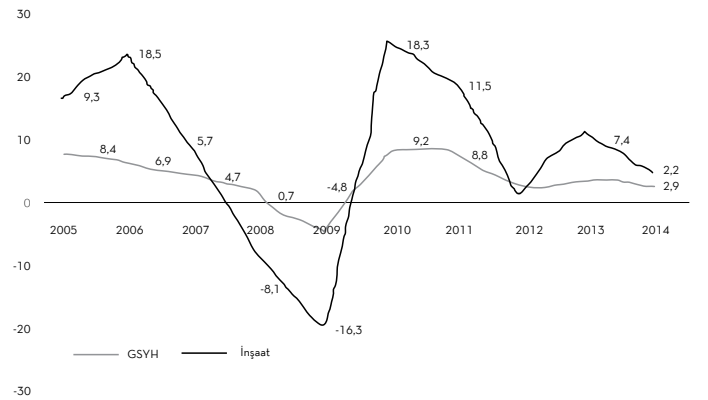
Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2015 Raporu’na göre bu yıl Türkiye ekonomisinde, hem ofis hem de konut sektörünü etkileyeceği düşünülen bir “iyileşme” beklentisi hissediliyor.

Tüm dünyada gayrimenkul sektörü ülke ekonomilerinin büyümesi ile doğrudan ilişkilidir. 2014 yılına global anlamda bakıldığında ABD ekonomisinde önceki seneye göre toparlanmaya yönelik olumlu ekonomik veriler gözlemlenirken, Euro bölgesine genel bir durgunluk hakim olmuştur. Sözkonusu durum büyüme verilerine de yansımıştır.

Türkiye’de istikrarlı ekonomik büyümeye paralel olarak, gayrimenkul sektöründe konut, ofis ve ticari yapı yatırımları 2008 yılından beri önplana çıkmaya başlamıştır. Kira verim oranları, perakende ve konut satış fiyatları geçtiğimiz üç yıl boyunca artmaya devam etti. Önümüzdeki dönemde özellikle şehrin merkezinde yer alan ticari amaçlı gayrimenkuller ve konut projelerinin yatırımcı ilgisini çekmeye devam etmesi, aynı zamanda düşük faiz ortamı sayesinde sektörünün daha da canlanması beklenmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü, GSYİH büyümesi, faiz oranları, enflasyon gibi makro ekonomik değişkenlerin yanı sıra, nüfus artışı ve yapısı gibi demografik etkenler ve mevzuatsal değişikliklerden temel olarak etkilenmektedir. Türkiye gayrimenkul sektörü, toplam GSYİH’nin %6’sını temsil etmekte ve bu da sektöre büyük bir yatırım potansiyeli sağlamaktadır. Kamunun yürütmekte olduğu büyük projeler, hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri ile oluşan yeni konut ihtiyacı ve sayıları hızla artan konut proje alanları, tüm bunların yanında yabancıya konut satışında beklenen artış sayesinde gayrimenkul sektörü Türkiye’de ekonominin itici gücü olarak öne çıkmaktadır.

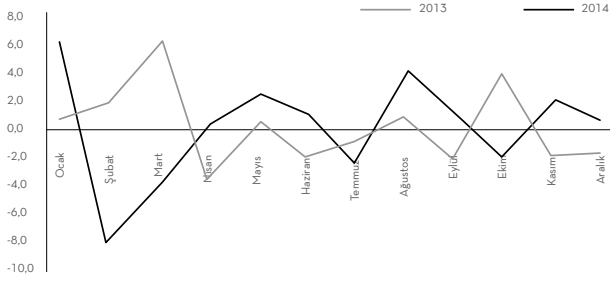
### GSYH ve İnşaat Büyüme Oranları



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü 2014 yılında yavaşlayan ekonomik büyümenin etkilerini hissetmeye başlamıştır. Sektör, senenin ilk çeyreğinde %5,8, ikinci çeyreğinde %3,4, üçüncü çeyreğinde %2,0 büyüdü, son çeyreğinde ise %2,0 küçülme gösterdi ve böylece senenin tamamında %2,2 büyüdü.

## Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İnşaat Sektörü Güven Endeksi



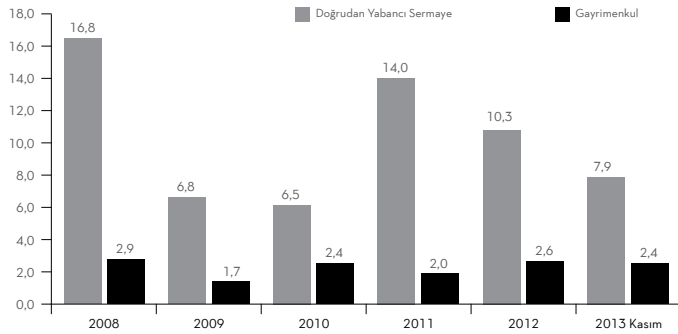
Kaynak: TCMB

Türkiye'de önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektörünün büyümesinde katkısını olacağını düşündüğümüz temel etkenler şu şekildedir:

- Yabancılara yapılan gayrimenkul satışları
- Kentsel dönüşüm projeleri
- Devam eden ve yapılması planlanan büyük projeler
- Yabancılara yapılan gayrimenkul satışları

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmazı (konut, işyeri, arsa, tarla) edinebilmektedir. Önümüzdeki dönemde Tapu Kanunu'nda yapılması planlanan değişikliğe sözkonusu talebin daha da artarak doğrudan yabancı yatırımların içinde yabancılara yapılan gayrimenkul satışlarının payının daha da artması beklenmektedir.

## Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımı (Milyar ABD Doları)



Kaynak: Deloitte

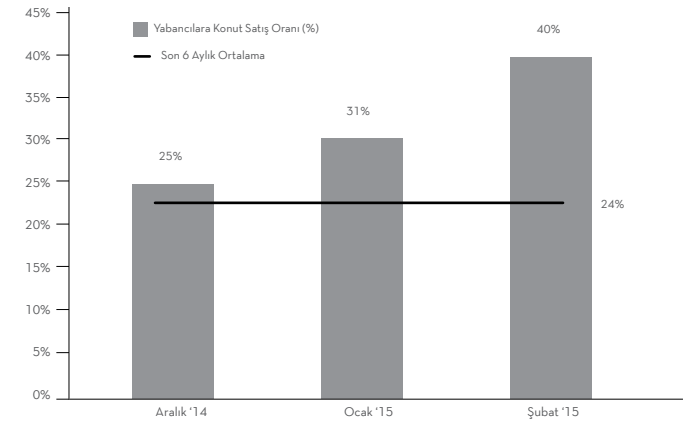
Yabancılara yapılan konut satışları, 2014 yılında geçen seneye göre %55,6 artarak 18.959 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece yabancılara yapılan konut satışının toplam konut satışları içindeki payı 2013 yılındaki %1,1'lik seviyesinden %1,6'ya yükselmiştir. Sözkonusu satışların önümüzdeki dönemde artarak devam etmesini beklemekteyiz.

## Yabancılara Yapılan Konut Satışları (Adet)



Kaynak: TUIK

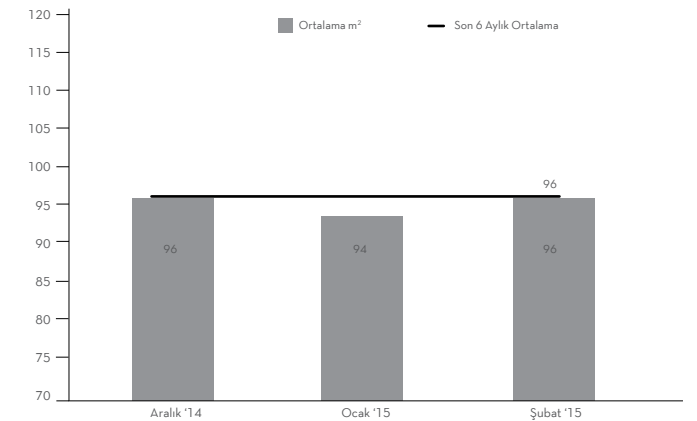
## Yabancılara Konut Satış Oranı



Kaynak: Reidin

Şubat ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %40'ı (son 6 aylık ortalama %24) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Şubat 2015: %42) ile ortalama 96 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir. (Kaynak: Reidin)

## Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama m<sup>2</sup>'si

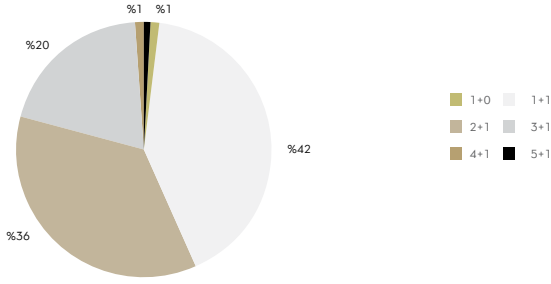


Kaynak: Reidin

## V FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1 | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri – Şubat 2015



Kaynak: Reidin

Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2015 Raporu'na göre İstanbul, Avrupa'da yatırımcıların en çok ilgi gösterdiği şehirler arasında geçen seneye göre gerileyerek 20. sırada yer aldı. Ancak her ne kadar İstanbul sıralamada düşüş gösterse de, İstanbul'a yatırımcı ilgisi devam etmekte. Avrupa'nın en önemli yatırım araçlarından biri olan öğrenci evleri açısından İstanbul, yabancı yatırımcılar için önemini korumakta. Dolayısıyla önümüzdeki dönemde İstanbul'un daha yüksek sıralarda yer almasını beklenmektedir.

**Yabancı yatırımlarında sektörün henüz doyuma ulaşmadığı gayrimenkul sektörün, 2014 yılında da cazip kalmasının temelindeki sebepler aşağıdaki gibidir:**

- Türkiye'nin bölgedeki diğer ülkelere nazaran istikrarlı siyasi ve ekonomik yapısının ülkeyi çekim merkezi haline getirmesi,
- Türk gayrimenkullerinin dünyada trend olması,
- Göreceli olarak diğer ülkelerin metropollerini ile karşılaştırıldığında m<sup>2</sup> birim fiyatların hala cazibesini koruması,
- İstanbul'un dünyanın önemli metropollerini arasında olması ve eşsiz coğrafi konumu nedeni ile gerek yatırım gerekse oturma amaçlı talebinin artması,
- Türkiye'nin hem Arap hem de Avrupalı yatırımcılara hitap etmesi,
- İstanbul'un coğrafi konumu nedeni ile gerek yatırım gerekse oturma amaçlı talebinin artması,
- Küresel gayrimenkul yatırım fonlarının satın almaları ve ortaklıkları.

### • Kentsel dönüşüm projeleri

2012 yılında onaylanan 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında Çevre Şehircilik Bakanlığı verilerine göre 6,5 milyon konutun 20 yıllık bir süre zarfında yıkılarak yeniden inşaa edilmesi planlanmaktadır. Özel sektörün en büyük rolü oynayacağı bu proje için yaklaşık 400 milyar ABD Doları tutarında bir bütçenin harcanması gerekeceği tahmin edilmektedir (Deloitte, Turkish Real Estate Market 2014). Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bir takım teşvikler de sunulmuştur.

### Kentsel dönüşüm kapsamında sunulan kredi desteği

Kredi Türü	Faiz Desteği	Azami Geri Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Taksit (Yıl)
Bina Güçlendirme	%4	2	10
Konut İnşaatı	%4	2	10
Ofis İnşaatı	%3	2	7

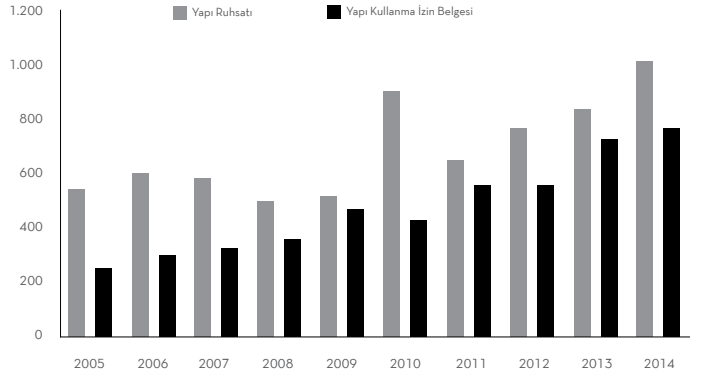
### • Devam eden ve yapılması planlanan büyük projeler

Türkiye'nin ulaşım altyapısında geçtiğimiz yıllarda büyük iyileşmeler kaydedildi. Yapılan duble yollar, yeni inşaa edilen ve geliştirilen havaalanları ve hızlı tren projeleri bu gelişime katkıda bulundu. Tüm bunların yanı sıra, yapılması planlan ve yapımı devam eden bazı projelerin Türkiye gayrimenkul sektörünü olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir. Yapımı devam eden ve dünyanın en büyükleri arasında yer alacak üçüncü köprü, 3.500 hektarlık alana inşaa edilecek üçüncü havalimanı bu projelerden bazılarıdır. Mevcut durumda Türkiye'de 2.100 km'lik otoyol bulunmakta olup, 535 km de inşaa edilmektedir. 2035 yılı itibarıyla 12.000 km'ye ulaşılması hedeflenmektedir (Deloitte, Turkish Real Estate Market 2014).

### a- Konut Piyasası

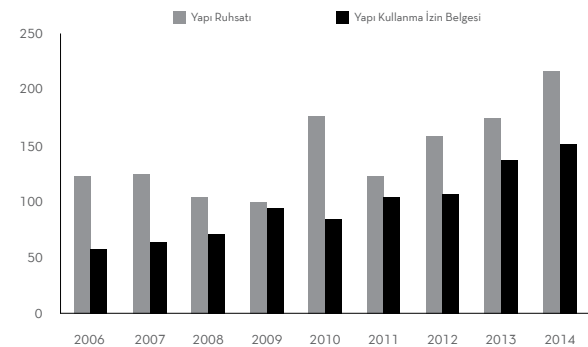
2014 yılında alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları 2013 yılına göre sırasıyla %21 ve %6 artış göstermiştir. Diğer taraftan 2014 yılında yapı ruhsatı verilen yüzölçümü %24 ve Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yüzölçümü %9 artış göstermiştir.

### Belediyeler Tarafından Verilen Yapı İzinleri (Daire - '000 Adet)



Kaynak: TÜİK

### Belediyeler Tarafından Verilen Yapı İzinleri (Yüzölçümü - mn m<sup>2</sup>)



Kaynak: TÜİK

Türkiye’de konut satışları 2014 yılında %0,7 artarken yabancılara yapılan konut satışında artış %55,6 oldu.

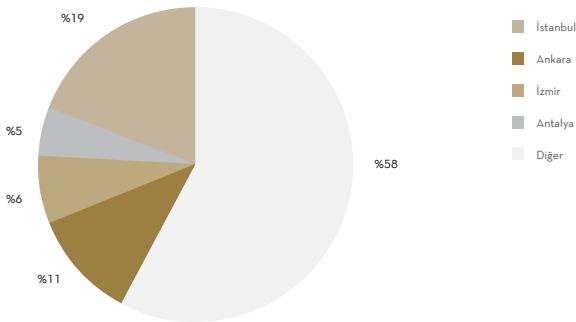
2014 yılının ilk yedi ayında konut satışları geçen yılın aynı döneme göre %9,7 aşağısında seyretti. Diğer taraftan yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin geride kalması ve Merkez Bankası’nın Mayıs-Temmuz arasındaki faiz indirimlerine bağlı olarak, Ağustos itibariyle bu trende değişim gözlemlendi. Ağustos-Aralık aylarında konut satışları geçen yılın %15,4 üzerinde seyretti ve 2014 yılının toplam konut satışları geçen senenin %0,7 üzerinde gerçekleşerek 1.165.381 adet oldu. Ağustos - Aralık 2014 döneminde gerçekleşen artış, boş ev stoğundaki azalmayı sağlayan olumlu bir işarettir.

#### 2013 - 2014 Yılı Konut Satışları ('000 Adet)



Kaynak: TÜİK

#### İllere Göre Konut Satışları Dağılımı



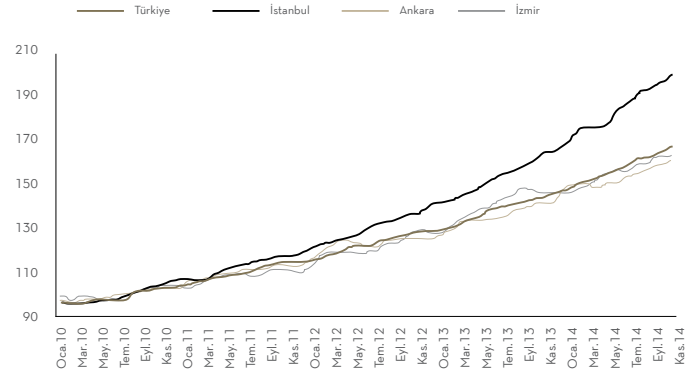
Kaynak: TÜİK

İllere göre konut satışlarından en büyük payı %19 ile İstanbul almakta olup, ardından Ankara, İzmir ve Antalya gelmektedir.

Türkiye’de yeni konut fiyatları 2010 - 2014 yılları arasında ortalama %11,9 arttı. İstanbul, %16,4'lük artışla en fazla fiyat artışının yaşandığı il oldu.

Türkiye’de yeni konut fiyat endeksi 2010 - 2014 yılları arasında yılda ortalama %11,9 oranında artış göstermiş olup, İstanbul sözkonusu dönemde %16,4 oranındaki artışla en yüksek artışın yaşandığı il olmuştur. İstanbul’u takiben yeni konut fiyatları 2010 - 2014 yılları arasında ortalama Ankara’da %11,1 ve İzmir’de %11,6 oranında artmıştır.

#### Türkiye Yeni Konut Fiyatları Endeksi (2010=100)

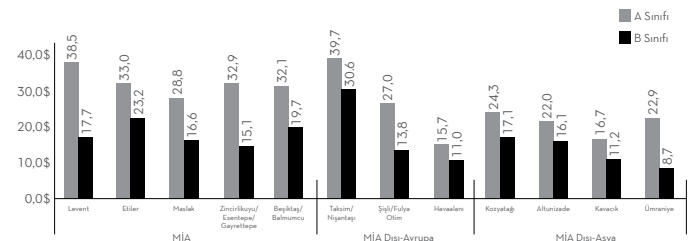


Kaynak: TCMB

#### b- Ofis Piyasası

Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu’nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye’nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Kiracılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler önemlidir.

#### Bölgelere Göre Kira Ortalamaları 2014 Dördüncü Çeyrek



Kaynak: Propin

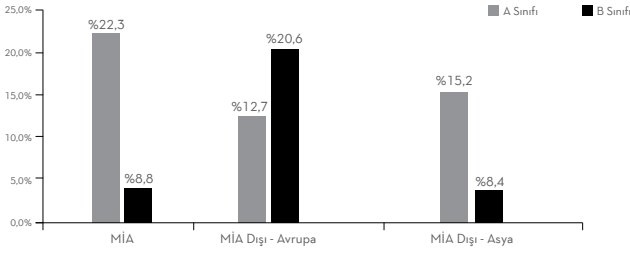
## V FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1 | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Propin tarafından hazırlanan İstanbul Ofis Piyasası raporu doğrultusunda 2014 yılında Merkezi İş Alanı (MİA)'daki kira ortalaması A Sınıfı ofis binalarında aylık 33,0 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında ise aylık 16,6 \$/m<sup>2</sup> olarak belirlendiği görülmektedir.

MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalamaları A Sınıfı ofis binalarında aylık 20,3 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında aylık 13,6 \$/m<sup>2</sup> olarak görülürken; MİA Dışı-Asya'da kira ortalamaları ise A Sınıfı ofis binalarında aylık 22,0 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında aylık 14,4 \$/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

### Genel Boşluk Oranları-İstanbul 2014 Dördüncü Çeyrek



Kaynak: Propin

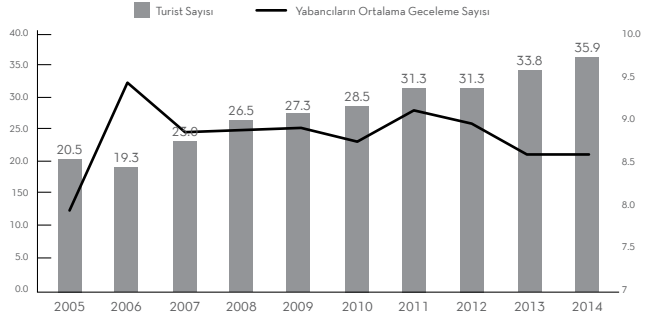
Propin tarafından hazırlanan rapora göre İstanbul ofis piyasası 2014 yılındaki genel boşluk oranların A sınıfı ofis binalarında MİA %22,3, MİA Dışı-Avrupa %12,7, MİA Dışı-Asya %15,2 olduğu görülürken; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının MİA %8,8, MİA Dışı-Avrupa %20,6, MİA Dışı-Asya %8,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

### c- Turizm piyasası - Oteller

Karşılaştırmalı gelen turist sayılarına göre dünya turizm sıralamasına göre Türkiye, dünyanın önde gelen destinasyonları arasına girerek 6. Sıraya yükselmiştir. (World Tourism Organisation, UNWTO) Türkiye, 2000 yılında gelen turist sayısı bakımından dünyada 20. sırada yer alırken, 2011 yılında İngiltere'yi geçerek 6. sıraya yükselmiştir. (TÜRSAB, 2012).

Gelen turist sayısı 2005 - 2014 yılları arasında yıllık ortalama %6,4 artışla 35,9 milyona yükselmiştir. (TÜRSAB) Diğer taraftan Türkiye'deki Turizm Yatırım Belgesi tesis sayısı 2013 yılı itibariyle 1.056'ya ulaşmış olup, yatak sayısı 301.862'dir.

### Gelen Turist ve Geceleme Sayıları



Kaynak: TÜİK

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

## V FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

### 2 | SEKTÖRDEKİ YERİMİZ

2014 yıl sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 22 milyar TL'dir. Özak GYO faaliyet gösteren 31 adet GYO arasında 431.750.00 TL tutarındaki piyasa değeri ile 12. sırada yer alarak, faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %2 pay almaktadır. Ayrıca ÖZAK GYO, sözkonusu şirketler arasında portföy büyüklüğünde 7., esas faaliyet karında ve net karda ise 4. sıradadır. 2014 yılında sektörde yer alan GYO'ların toplam aktif büyüklüğü bir önceki döneme göre %14 oranında artış göstermiş olup, ÖZAK GYO aynı dönemde aktif büyüklüğünü 1,5 milyar TL ile %38 oranında artırmayı başararak sektör ortalamasından daha iyi bir yükseliş kaydetmiştir. Sektör, 2014 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre faaliyet karında %75 artış göstermiştir. Bu başarı

içerisinde ÖZAK GYO 238 milyon TL ile faaliyet karını %461 oranında artırmasının da payı büyüktür. Aynı dönemde sektörde satış gelirlerindeki artış %4 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde ÖZAK GYO satış gelirlerini %312 oranında artırmayı başarmıştır.

Halka açık GYO'lar arasında net borç varlık oranı yönünden de kendi alanındaki en düşük orana sahip olan ÖZAK GYO, sektörün liderleri arasında yer aldığını gösterdi. Sektörde diğer GYO şirketleri arasında proje geliştirici olma yönüyle ayrılarak öne çıkan Özak GYO'nun hedefi önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceği yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

## V FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

### 3 | DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

#### ÖZAK GYO Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerleme Rapor Özetleri

Gayrimenkul	Açıklama	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve No	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 588 Ada 1 Parsel Üzerindeki 7 Adet Bağımsız Bölüm Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410004	194,001,038 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza (26 Adet Bağımsız Bölüm) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410002	89,712,000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410001	171,804,493 TL
Özak Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410006	276,848,000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410006	84,220,502 TL
Sahilyolu Projesi	İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410009	Arsa Değeri 910.297.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 399.045.000 TL
İzmir Alsancak Projesi	İzmir İli Konak İlçesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile Oluşan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410008	Arsa Değeri 501.859.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 288.427.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410007	7,893,000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410003	24,799,000 TL
Göktürk Arsası	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1411001	35,940,000 TL



**Konsolidasyon Kapsamındaki Bağı Ortaklığımızın Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerleme Rapor Özetleri - Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.**

Gayrimenkul	Açıklama	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve No	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1410005-REV	302,091,695 TL
Ela Quality Resort Hotel Personel Lojman Binası	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 148 Ada 5 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel'in Personel Lojman Binası Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2014 / OZGY-1412001	7,194,000 TL
Demre Arsası, Ön İzni Alınmış Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi'nde Yer Alan 194 Ada 338 Parsel Numaralı Taşınmaza Ait Ön İzni Alınmış Üst Hakkı Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1411002	16,295,000 TL
Didim Arsası, Kesin Tahsisi Yapılmış Üst Hakkı	Aydın İli Didim İlçesi'nde Yer Alan 2567 Ada 1 Parsel Numaralı Arsaya Ait Kesin Tahsisi Yapılmış Üst Hakkı Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1411003	45,628,000 TL

**Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.**

Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410007	71,210,000 TL
-----------------	--	---------------------------------	---------------------------	---------------

**Kiralamalara İlişkin Bilgiler**

Ortaklığımız faaliyet dönemi içerisinde kiralama konusu gayrimenkullerini sektöründe söz sahibi ve finansal yapıları güçlü firmalara kiralama yapmıştır. Bu nedenle, kira gelirlerinin tahsilatında herhangi bir sorun bulunmamakta olup, faaliyet dönemi içerisinde tahsil edilemeyen ve icra safhasında bulunan kira alacağımız bulunmamaktadır.

Gayrimenkul	Kira Ekspertiz Tarihi	Değerleme Raporu Sonucuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	2014 Yılı Gerçekleşen Kira Geliri *	Doluluk Oranı %
34 Portall Plaza	31.12.2014	12.521.184 TL	12.384.686 TL	100%
İş İstanbul 34 Plaza	31.12.2014	5.927.400 TL	5.019.413 TL	71%
Metro Gross Market	31.12.2014	5.112.000 TL	4.899.434 TL	100%
Bulvar 216 **	31.12.2014	11.961.600 TL	1.263.127 TL	87%

\* Aidat ve diğer gelirler dahil toplam kira gelirleridir.

\*\* 2014 yılının son 1,5 ayında %87 doluluk oranı ile elde edilen perakende kira geliridir.

2014 yılında bağı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. portföyünde bulunan Ela Quality Resort Hotel'in işletmesi, kira sözleşmesine istinaden 2014 yılı için 8 milyon USD + %5 ciro payı (değişken kira) karşılığında Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından yerine getirilmiştir. 2014 yılında %5 ciro payından oluşan değişken kira 2.168.175 USD olarak gerçekleşmiş olup; %5 ciro payı ile birlikte toplam 24,3 milyon TL kira geliri elde edilmiştir. 2015 yılında Şirketimiz ile Aktay Turizm İşletmeleri A.Ş.'nin birleşmesi sonrası, ÖZAK GYO tarafından otelin kira sözleşmesinin aynı şartlarla devam ettirilmesine karar verilmiştir.

## V FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

### 4 | MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

ÖZAK GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslara göre faaliyet göstermektedir. Bu esaslar SPK'nın 28.05.2013 tarih ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yayınlanmış olup, 2014 yılı içinde söz konusu tebliğde yapılan değişikliklere ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin olarak SPK tarafından yayınlanan ilke kararlarına aşağıda yer verilmiştir.

#### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Açıklamaları

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu (6362 sayılı SPKn) ile verilen yetki uyarınca ve yurtdışında yaygın bir finansman aracı olan altyapı fonlarına benzer bir şekilde, altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Yeni düzenleme ile yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiş; ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması amacıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir. Bu modelin kullanılması durumunda, büyük projelerin kamu bütçesine yük getirmeden sermaye piyasaları kanalıyla finanse edilmesi ve bu projelerin gelirinin de yatırımcılara aktarılması mümkün olacaktır. Tebliğ ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,
- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamlarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulca nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır. 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:VI, No: 24)'nin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile de Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

### Kurul İlke Kararları

#### 23.09.2014 tarih ve 28/928 s.k. sayılı ilke kararı

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amacıyla, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilmesine ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat ve kefalet verebilmesine, ancak, söz konusu işlemlerin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabi olduğu hususunun hatırlatılmasına karar verilmiştir.

#### 08.07.2014 tarih ve 21/687 sayılı kararı

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9. ve 10. maddeleri kapsamında, ilişkili tarafları ile gerçekleştirdikleri olağan faaliyetlerine ilişkin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulama esaslarına açıklık kazandırmak üzere; yönetim kurullarının hukuki sorumluluğu devam etmek kaydıyla, halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının ilişkili tarafları ile gerçekleştirdikleri kredi temini, vadeli mevduat - katılma hesabı açılması, banka teminat mektubu temin edilmesi vb. bankacılık işlemlerinin, söz konusu yatırım ortaklıkları için olağan faaliyet kapsamında kabul edilmekte olduğunun kamuya duyurulmasına karar verilmiştir.

#### 20.06.2014 tarih ve 19/614 sayılı kararı

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin olarak Kurul Karar Organı'nın i-SPK.48.4 (20.06.2014 tarih ve 19/614 s.k.) sayılı Kararı ekte yer almaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine dahil edecekleri vadeli işlem sözleşmeleri ile Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda İleri Valörlü Olarak İşlem Gerçekleştirilmesine İlişkin Genel Kurullar ve Değerleme Esasları düzenlenmiştir.

#### 22.04.2014 tarih ve 12/389 s.k. sayılı ilke kararı

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendi kapsamında yapılacak iştirak yatırımlarının dolaylı yatırım şeklinde yapılması da mümkündür. Dolaylı olarak yapılacak yatırım, faaliyet konusu münhasıran belirli bir gayrimenkule veya gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan yurtdışında kurulu bir şirkete yatırım yapmak ile sınırlı yurtiçinde kurulu özel amaçlı bir anonim ortaklığa iştirak etmek suretiyle yapılır. Şu kadar ki yatırım yapılan yurt dışında kurulu şirketin faaliyet konusunun da münhasıran belirli bir gayrimenkule veya gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapmak ile sınırlandırılması zorunludur. Söz konusu iştirak yatırımı III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan %49'luk oranın hesaplamasında dikkate alınır.

---

2014 YILINDA, MÜŞTERİ  
BEKLENTİLERİNİN ÜZERİNDE  
OLUŞTURDUĞUMUZ  
STANDARTLARLA VE  
ZAMANINDA TAMAMLAYARAK  
TESLİM ETTİĞİMİZ  
PROJELERİMİZ SAYESİNDE,  
TÜKETİCİ NEZDİNDEKİ  
ALGIMIZI DAHA İLERİ SEVİYEYE  
TAŞIYARAK, GELECEKTEKİ  
PROJELERİMİZ İÇİN DE  
REFERANS TEMELİMİZİ  
GÜÇLENDİRDİK.

---



RIO DE JANEIRO

Harvard



ÖZAK GYO DÜRÜSTLÜK,  
HESAP VEREBİLİRLİK VE  
GÜVENİLİRLİK İLKELERİ  
DOĞRULTUSUNDA  
HİSSEDARLAR İLE EŞİT  
MESAFEDE YAKIN İLİŞKİLER  
KURMAYI VE ONLARA  
AZAMİ FAYDAYI SAĞLAMAYI  
AMAÇLAMAKTADIR.

VI | KURUMSAL YÖNETİM



### BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

Bu doğrultuda öncelikle pay sahipleri ile ilişkilerin sağlıklı yürütülmesi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum sürecinde koordinasyonun sağlanması amacıyla Yatırımcı İlişkileri bölümü kurulmuştur. 2014 yılı içerisinde ise Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi atanmıştır. Bölüm çalışanları Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi 2.fıkrasında belirtilen lisanslara sahiptir. Bununla birlikte 27.02.2015 tarihinde Yatırımcı İlişkileri Direktörü görevinden ayrılmış olup; Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak Hilal Yıldız Çelik görevine devam etmektedir.

Şirket Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkeleri uygulamaktadır. Dönem içinde Olağan Genel Kurul Toplantısı usulüne uygun şekilde gerçekleştirilmiş, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından bağımsızlık beyanlarını sunan 2 aday Yönetim Kurulu'na rapor ile bildirilmiş, Komitelerin çalışma esasları yazılı hale getirilmiş ve internet sitesi aracılığıyla kamuya duyurulmuştur. Komite üyelikleri 4.5.3 numaralı ilke kapsamında yeniden düzenlenmiş olup, Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görevlendirilmiştir. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5.maddesinin kapsamında 3.grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin üçüncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin ikinci fıkrasını uygulamak ile yükümlü değildir.

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

### BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

#### 2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca sorumlulukları;

- Pay sahipleri ile ilişkilerin düzenli bir şekilde yürütülmesi, şirket ile ilgili düzenli ve güvenilir bilgi erişimi sağlanması,
- Pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi ve pay sahiplerinden gelen soruların yanıtlanması,

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

Bölüm 2014 yılı içinde, 2014 2. ve 3. çeyrek sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla Eylül ayında bir Analist Toplantısı, Kasım ayında ise bir Telekonferans düzenlemiştir. Bununla birlikte Genel Müdür M.Fatih Keresteci'nin katılımıyla yurt dışında 4 adet roadshow düzenlenmiş olup; 28 kurumsal yatırımcı ile görüşülmüştür. Yurtiçinde ise toplam 23 kurumsal yatırımcı ve aracı kurum uzmanı ile görüşme gerçekleştirilmiştir. Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 86 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış olup, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi gereğince yönetim kuruluna 2014 yılında yürütülen faaliyetlere ilişkin 17 Aralık 2014 tarihinde "Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu"nu sunmuştur. Raporla Bölümün yıl içinde yürüttüğü başlıca faaliyetlerden; analist toplantısı, telekonferans, birebir görüşmeler ve yatırımcı soruları, genel kurul ve faaliyet raporu çalışmaları, düzenleyici kuruluşlar ile ilişkiler, mevzuata uyum ve kurumsal yönetim alanında yapılan çalışmalar, ortak pay satış işlemlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde yürütülen işlemler, esas sözleşme değişiklikleri, e-genel kurul çalışmaları, internet sitesi ve e-şirket platformu çalışmaları, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a yapılan bildirimler konularında özet bilgiler verilmiş ve kısa bir değerlendirme yapılmıştır.

## Özak GYO Yatırımcı İlişkileri Bölümü

**Ad Soyad:** Hilal Yıldız Çelik

**Ünvan:** Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

**Telefon:** 0 (212) 486 36 50

**E-Mail:** hilal.celik@ozakgyo.com

**Lisans Türü:** Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3  
Kurumsal Yönetim Derecelendirme

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne

**yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com** adresinden de ulaşılabilir.

### 2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

2014 yılında pay sahiplerinden gelen sözlü ve yazılı bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmıştır.

Esas sözleşmede özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir. Şirketimiz 2013 faaliyet yılında herhangi bir özel denetçi tayini talebi ile karşılaşmamış olup, özel bir denetim yapılmamıştır.

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

### 2.3. Genel Kurul Toplantıları

2013 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı 20.05.2014 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Pay sahiplerinin %96'sının katılımı ile gerçekleştirilen toplantıda nisabın sağlanmasında sıkıntı yaşanmamıştır. Toplantıya medyadan katılım olmamıştır.

Genel Kurul Toplantısı'na davet; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas sözleşmesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır. Toplantı davetine ilişkin yönetim kurulu kararı, alındığı gün KAP'ta özel durum açıklaması olarak yayınlanmış; davet metni, gündem ve vekaletname örneği 28 Nisan 2014 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmek sureti ile süresi içinde yayımlanmıştır.

Pay sahiplerinin Genel Kurula katılımının kolaylaştırılması amacıyla, ilan yolu ile yapılan çağrı, gündem ve vekaletname örneği eş zamanlı olarak resmi internet sitesinde de (www.ozakgyo.com ) yayımlanmış olup; toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi de toplantının hemen

ardından KAP'ta açıklanmasının yanısıra internet sitesine eklenmiştir. Bununla birlikte toplantıdan 21 gün önce Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu, Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporu, Finansal Tablolar ve Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı Şirket merkezinde ve internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde pay sahiplerinin inceleme hazırlanmış bulundurulmuştur.

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

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

Yönetim hakimiyetini elinde bulduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarına, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ve Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca izin verilmesi ortakların onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. 2013 yılında bu kapsamda bir işlemin olmadığı bilgisi genel kurula sunulmuştur.

2013 yılı içinde bağımsız üyelerin olumsuz oy kullandığı bir işlem bulunmaması sebebiyle gündemde böyle bir madde yer almamıştır.

Genel kurul toplantısına katılan pay sahiplerimizden soru sorma hakkını kullanan olmamıştır. Gündem maddeleri ile ilgili olarak pay sahipleri tarafından, daha önce KAP'ta ve internet sitesinde yayınlanmış olması sebebiyle faaliyet raporu, bağımsız denetçi raporu ve finansal raporlarının özetlerinin okunması konusunda, yönetim kurulu üye seçimi, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücret konusunda öneriler verilmiş olup, bu önerilerin hepsi oybirliği 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 sözleşmesinde şu an için azlığın yönetimde temsiline olanak veren bir hüküm yer almamaktadır.

### 2.5. Kâr Payı Hakkı

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

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası 25/04/2014 tarihli yönetim kurulu

## VI KURUMSAL YÖNETİM

### 1 | KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

kararı ile son şeklini almış olup, genel kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. Faaliyet Raporu ve internet sitesi aracılığıyla duyurulan Kar Dağıtım Politikası ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

Bununla birlikte, SPK'nın "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) hükümleri dahilinde, "Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu" tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan; sunum esasları SPK'nın konuya ilişkin kararları uyarınca belirlenen, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ait finansal tablolara göre; (4.234.495) TL tutarında "Net Dönem Zararı" oluşmasından dolayı, 2013 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmamıştır.

#### 2.6. Payların Devri

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

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, 1.000.000 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 III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

#### 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, www.ozakgyo.com adresinden ulaşılabilecek kurumsal internet sitesi aktif olarak kullanılmakta ve internet sitesi iyileştirme çalışmaları sürekli olarak devam etmektedir. İnternet sitesinin adresi şirket antetli kağıdında da yer almaktadır. İnternet sitemizin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan içerik, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili diğer mevzuata uygun şekilde düzenlenmiştir. İngilizce internet sitemizde de Yatırımcı İlişkileri bölümü yer almaktadır.

#### 3.2. Faaliyet Raporu

Şirketin ara dönem ve yıllık faaliyet raporları Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanır. Yönetim kurulu faaliyet raporu, SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 8.maddesi ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"e uygun olarak hazırlanır. İlgili tebliğ ve yönetmelik hükümleri ile birlikte, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 2.2. madde numaralı "Faaliyet Raporu" başlıklı maddesi ve

diğer maddelerde yer alan faaliyet raporu ile ilgili konulara ilişkin açıklamalara faaliyet raporunda yer verilir. Ara dönem faaliyet raporlarında ise bu konularla ilgili önemli gelişmeler yer alır.

### BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

#### 4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

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

#### 4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

#### 4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin, insan kaynakları politikası, nitelikli ve yüksek potansiyelli

bireylerin istihdam edilmesini ve verimliliğin artırılması noktasında bireysel insiyatife ve bununla birlikte ekip çalışmasına önem verilen, motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulmasını hedeflemektedir.

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

#### 4.4. Etik kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

## BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

### 5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirketimizin 20.05.2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

Ad Soyad	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	20.05.2014	1 yıl	-
Ürri Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	20.05.2014	1 yıl	-
Kemal Soğukçeşme	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	-
Tamer Eyerici	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	-
Dursun Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	Bağımsız Üye
Şerif Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	Bağımsız Üye

#### Ahmet Akbalık – Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Sn. Ahmet Akbalık, 1985 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil'de çalışma hayatına başlamıştır. 1991 yılında ÖZAK Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'ni kurmuş ve bu tarihten itibaren aynı şirketin yönetim kurulu başkanlığını yapmaktadır. Sn. Ahmet Akbalık ayrıca; İn-Er Yapı Ltd. Şti. , Aktay Turizm A.Ş. , Özak Enerji A.Ş. , ÖZAK GYO A.Ş.'nin kurucu ortağı ve yönetim kurulu başkanıdır. Kurucusu olduğu Özak Tekstil'in 1991 yılında başladığı ihracat hamlesi ile hem üretim hem de ihracat konularında Türkiye'nin tercih edilen firmalarından biri olmasını sağlamıştır. Sn. Ahmet Akbalık, 2008 yılında bugün itibariyle Türkiye'nin önemli gayrimenkul şirketlerinden biri olan ÖZAK GYO'yu, 2009 yılında yenilenebilir enerji kaynakları projeleri üzerinde çalışan ÖZAK Enerji'yi kurmuştur. 2009 yılı sonlarında tüm şirketlerini ÖZAK Global Holding A.Ş. çatısı altında toplamıştır. Sn. Ahmet Akbalık, geçmişte Türkiye İhracatçılar Meclisi Başkan Vekilliği ( TİM ), İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği ( İHKİB ) Başkan Vekilliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu ( DEİK ) Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği, Belek Turizm Yatırımcıları Birliği ( BETUYAB ) Yönetim Kurulu Üyeliği gibi sivil toplum örgütlerinde de çeşitli görevler üstlenmiştir. Halen Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkan Yardımcılığı ve Malatyalı İş Adamları Derneği (MİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği gibi sivil toplum örgütlerinde faaliyet göstermekte olan ve Makedonya Antalya Fahri Başkonsolosu olan Sn. Ahmet Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.

## VI KURUMSAL YÖNETİM

### 1 | KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

#### Ürfi Akbalık – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Sn. Ürfi Akbalık, 1991 yılında, aile işletmesi olan Özak Tekstil-Interpoll Jeans 'de çalışma hayatına başlamıştır. 1991 yılında kardeşleri ile birlikte Özak Tekstil Konf. San. Tic. A.Ş.'yi kurmuş olup, sonrasında 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 Sn. Ürfi Akbalık, kurucu ortağı 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 görevlerini sürdürmüştür. 2009 yılında ÖZAK Enerji San.ve Tic. A.Ş.'nin kurulmasının ardından, birbirinden farklı sektörde faaliyet gösteren tüm şirketlerini tek bir çatı altında toplamak amacıyla kurulan ÖZAK Global Holding A.Ş.'nin kurucu ortağı olan Sn. Akbalık, halen ÖZAK Global Holding, ÖZAK GYO ve tüm bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini sürdürmektedir.

Sn. Akbalık, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Özak Global Holding A.Ş. ve tüm bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

#### Kemal Soğukçeşme – Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğan Sn. Kemal Soğukçeşme, Marmara Üniversitesi, Teknik Eğitim Fakültesi, Bilgisayar ve Elektronik Bölümü mezunudur. Özak Global Holding bünyesine katılmadan önce, 10 yıl süreyle perakende sektöründe; ürün ve stok yönetimi, sipariş yönetimi, satınalma süreci yönetimi, maliyet yönetimi, depo sistemleri gibi ürün yaşam döngüsü kavramının konusu olan süreçlerin ERP üzerine taşınması projelerinde görev almıştır. Sn. Soğukçeşme, 2011 yılından bu yana Özak Global Holding bünyesinde çalışmakta olup, halen ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sn. Soğukçeşme, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Global Holding A.Ş. Sistem Geliştirme ve Süreç Yönetimi Direktörlüğü görevini yürütmektedir.

#### Tamer Eyerci – Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Kahramanmaraş'ta doğan Sn. Tamer Eyerci, Uludağ Üniversitesi Tekstil Mühendisliği mezunudur. 2003 yılından bu yana Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. 'de çeşitli görevlerde bulunan Sn. Eyerci, 1999 yılından itibaren Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic.A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini yürütmekte olup, ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sn. Eyerci, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. 'de Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

#### Şerif Eren – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1957 yılında Adıyaman'da doğan Sn. Şerif Eren, Marmara Üniversitesi İİBF mezunudur. 2006 yılına kadar Datateknik Bilgisayar Sistemleri Tic. ve San. A.Ş. 'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmış, 2006 – 2008 yılları arasında TMSF Yönetimindeki Nilüfer Turizm ve grup şirketleri, Olay Medya, Bis Enerji, The Plaza ve Nergis İnşaat firmalarının Genel Koordinatörü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. 2009 yılından itibaren TMSF Yönetimindeki Zeytinoğlu Yatırım Holding'de Grup Şirketleri Genel Koordinatörü olarak görev yapmaktadır.

Sn. Eren, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup dışında; Zeytinoğlu Yatırım Holding'te Grup Şirketleri Genel Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

#### Prof. Dr. Ali Alp – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Sn. Alp, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup dışında; TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümünde Finans Profesörü, Torunlar GYO A.Ş. ile Nurol Yatırım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

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

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

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

#### Mehmet Fatih Keresteci – Genel Müdür

1977 yılında İstanbul'da doğan Sn. Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezundur. Daha önce Eston Yapı'da İş Geliştirme Sorumlusu olarak gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Sn. Keresteci, 2007 – 2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pekçok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. Eston Yapı'daki görevinden önce Emlakchi Gayrimenkul'de iş geliştirme sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren Şirketimizde



sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Sn. Keresteci, yönetim kurulunun 27/07/2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile ÖZAK GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.

Şirketimizde aday gösterme komitesi bulunmamakta olup, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1 maddesi kapsamında, bu komitenin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Mevzuat, Esas Sözleşme ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. sayılı maddesinde belirtilen kriterler kapsamında bağımsız üye olarak görev yapmaya aday olduklarını belirterek, bağımsızlık beyanlarını sunan Prof. Dr. Ali ALP ve Şerif EREN, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 25/04/2014 tarih ve 2014-01 sayılı kararı ile yönetim kuruluna bağımsız üye adayı olarak sunulmuşlardır.

Bağımsız üye adayları olarak sunulan Prof. Dr. Ali ALP ve Şerif EREN'in adaylıkları 25/04/2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile onaylanmış, 20/05/2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyelikleri oybirliği ile kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, bağımsız olma özelliklerini kaybetmelerine yol açan bir durum bulunmamakta olup, üyeler tarafından Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunulan bağımsızlık beyanları aşağıda yer almaktadır.

## BAĞIMSIZLIK BEYANI

"Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu,

Bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışma-

yacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim."

Prof. Dr. Ali Alp / Şerif Eren

## 5.2. Yönetim Kurulunun 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 sekreteriyasından 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 55 adet yönetim kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

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

## VI KURUMSAL YÖNETİM

### 1 | KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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

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

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

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

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi kapsamında Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmiştir.

#### Denetimden Sorumlu Komite

Şerif Eren  
Komite Başkanı - *Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Prof. Dr. Ali Alp  
Komite Üyesi - *Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

Prof. Dr. Ali Alp  
Komite Başkanı - *Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Şerif Eren  
Komite Üyesi - *Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Hilal Yıldız Çelik  
Komite Üyesi - *Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi*

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Prof. Dr. Ali Alp  
Komite Başkanı - *Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Tamer Eyerci  
Komite Üyesi - *Yönetim Kurulu Üyesi*

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

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Buna bağlı olarak 2014 yılı içinde Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 6'şar kez, Kurumsal Yönetim Komitesi ise 4 kez toplanmıştır.

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

#### • Denetimden Sorumlu Komite

##### Görev ve Sorumluluklar

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

##### Toplantılar

- Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- Komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar şirket merkezinde veya komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

## • Kurumsal Yönetim Komitesi

### Görev ve Sorumluluklar

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

### Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden,

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

### Ücret Komitesi görevlerine istinaden,

- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

### Toplantılar

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

## • Riskin Erken Saptanması Komitesi

### Görev ve Sorumluluklar

- Riskin Erken Saptanması Komitesi, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir. Komite, hazırladığı raporu denetçiye de gönderir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, komitenin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve komitenin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun 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 Kurulunun 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 yöneticileri 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 sağlama-ya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanmayı hedeflemektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler; yatırım riski, stratejik ve dış çevre riskleri ve finansal riskler olarak 3 ana grupta izlenmektedir.

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

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuçta bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri

## VI KURUMSAL YÖNETİM

### 1 | KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

belirlemek Denetimden Sorumlu Komite görevleri arasında yer almaktadır. Şirketimizde iç kontrol işlevi Mali İşler ve Finans Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile yönetim kuruluna raporlanmaktadır.

#### 5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirketimizin stratejik hedefleri ;

- Yaşama değer katan projeleri desteklemek,
- Tüm menfaat sahiplerimizle şeffaf ve açık bir ilişki kurmak,
- Yatırımcı beklentilerini maksimum düzeyde karşılamak,
- Gayrimenkul sektöründe ufuk açacak projeler gerçekleştirmek.

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

#### 5.6. Mali Haklar

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

Şirket 2014 yılı içinde herhangi bir yönetim kurulu üyesi ya da üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

## VI KURUMSAL YÖNETİM

### 2 | GENEL KURUL GÜNDEMİ

#### ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

#### 20 MAYIS 2015 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi,
2. Toplantı Başkanlığına Genel Kurul Toplantı Tutanağını imzalama yetkisi verilip verilmeyeceğinin karar bağlanması,
3. 2014 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,
4. 2014 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Dış Denetim Kuruluşu Raporu'nun okunması,
5. 2014 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2014 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri,
7. Yönetim Kurulu'nun 2014 hesap dönemi kar dağıtımına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve onaya sunulması,
8. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini,
9. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti,
10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2015 yılı için Yönetim Kurulunca yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin görüşülmesi ve onaya sunulması,
11. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2014 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
12. Değerleme Raporlarında belirlenen Kira ekspertiz değeri altında bulunan kiralamalar ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
13. 2014 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi,
14. 2014 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2015 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
15. Ticaret ve Gümrük Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izinlere istinaden; Şirket Esas Sözleşmesinin "3, 5, 6, 10, 15, 16, 21, 30, 37, ve 38'inci maddelerin değiştirilmesi" hususunun görüşülüp karara bağlanması,
16. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesinin birinci fıkrası kapsamında ekspertiz değerinden daha yüksek fiyatla gerçekleştirilen işlemler hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
17. 2014 yılında gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri ile ilgili ortaklara bilgi verilmesi,
18. Yönetim hakimiyetini 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. maddeleri uyarınca izin verilmesinin Genel Kurul onayına sunulması ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
19. Dilek, temenniler ve kapanış.

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**20 Mayıs 2015 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı İlanı**  
**Yönetim Kurulu Başkanlığı'ndan**

Şirketimiz Olağan Genel Kurul Toplantısı, aşağıda yer alan gündem maddelerinin görüşülmesi amacıyla 20/05/2015 Çarşamba günü saat 14.00'de İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir/İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda yapılacaktır.

Şirketimiz pay sahipleri, Olağan Genel Kurul Toplantısına "fiziki ortamda" veya "elektronik ortamda" bizzat kendileri veya temsilcileri vasıtasıyla katılabileceklerdir. Toplantıya elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Bu sebeple Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) işlemi yapacak pay sahiplerinin öncelikle elektronik imza sahibi olmaları ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmaları gerekmektedir. e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin EGKS üzerinden elektronik ortamda genel kurul toplantısına katılmaları mümkün olmayacaktır. Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) işlem yapacak pay sahiplerinin daha geniş bilgiyi Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'den almaları mümkündür.

Toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik", 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini tam ve eksiksiz yerine getirmeleri gerekmektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 415'inci maddesinin 4'üncü fıkrası ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30'uncu maddesinin 1. fıkrası uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanım hakkı, pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamayacaktır. Buna göre, hamiline yazılı pay sahiplerimizin Genel Kurula katılmak istemeleri durumunda paylarını bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır. Hamiline yazılı pay sahibi olup da paylarını MKK'ya kaydettirmemiş ortaklarımız Genel Kurul toplantı başlangıç saatine kadar pay senetlerini Şirket Merkezimizdeki Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne yatırarak veya bir bankaya yatırdıklarına dair makbuzu ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Merkezi Kayıt Kuruluşu üzerinden sağlanacak Genel Kurul Pay Sahipleri Çizelgesi'nde adı yer alan gerçek kişi pay sahiplerimiz T.C Nüfus Hüviyet Cüzdanlarını, tüzel kişiler ise temsil belgesini ibraz ederek katılabilirler.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek pay sahiplerinin, elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hak ve yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla, vekaletnamelerini aşağıdaki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekalet formu örneğini Şirketimiz Merkezimize gelerek, ya da [www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com) internet adresinden temin etmeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Aralık 2013 tarih ve II-30.1 sayılı "Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması" Tebliğinde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini ibraz etmeleri gerekmektedir. Söz konusu Tebliğ'de zorunlu tutulan, ekli vekaletname örneğine uygun olmayan ve imzası

noterce onaylanmamış vekaletnameler kesinlikle kabul edilmeyecektir.

Şirketimizin 2014 faaliyet yılına ait; Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Finansal Tabloları, Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporu, Kar Dağıtım Teklifi ve Bilgilendirme Dökümanı genel kurul toplantı tarihinden 3 hafta önce Şirket Merkezi, [www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com) web sitesi ve MKK Elektronik Genel Kurul sisteminde Sayın pay sahiplerinin tetkiklerine sunulacaktır.

Sayın pay sahiplerimizin bilgi edinmelerini, belirtilen yer, gün ve saatte Genel Kurul'umuza iştiraklerini rica ederiz.

Saygılarımızla,

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI



## VI KURUMSAL YÖNETİM

### 3 | ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Dönem içerisinde esas sözleşme tadili amacıyla 28/05/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Esas sözleşme değişikliğine Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından izin verilmiş olup; tadil metni 2014 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısında ortaklarımızın onayına sunulacaktır. Esas sözleşme değişikliği kapsamında resmi makamlarca onaylanan revize tadil metnine ilişkin 13.11.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ve tadil tasarısı aşağıda yer almaktadır.

"Yönetim Kurulumuzun 28.05.2014 tarih ve 2014-24 sayılı ve 12.06.2014 tarih ve 2014-25 sayılı kararları ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu tebliğde değişiklik yapan, III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümlerine uyum sağlamak amacıyla hazırlanarak onaylanan Esas Sözleşme Tadil Metni'nin revize edilerek;

1. Şirketimizin Esas Sözleşmesinin; "Şirketin Merkez ve Şubeleri" başlıklı 3.maddesinin, "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5.maddesinin, "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6.maddesinin, "Portföy Sınırlamaları ve Portföyün İdaresi" başlıklı 10.maddesinin, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15.maddesinin, "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16.maddesinin, "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 21.maddesinin, "İlanlar" başlıklı 30.maddesinin, "Ana Sözleşme Değişikliği" başlıklı 37.maddesinin ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri" başlıklı 38.maddesinin tadil edilmesine,

2. Esas sözleşme değişikliği ile ilgili 28.05.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız müracaata istinaden, revize edilen esas sözleşme tadil metninin Sermaye Piyasası Kurulu'na yeniden gönderilmesine ve Kurul'un onayını takiben Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na izin için başvurulmasına,

3. Bakanlık onayının ardından konunun olağanüstü genel kurul toplantısında görüşülmesi için gerekli hazırlıkların yapılmasına, karar verilmiştir."

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

#### Eski Metin

#### ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

##### Madde 3:

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

#### ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

##### Madde 5:

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

#### Yeni Metin

#### ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

##### Madde 3:

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

#### ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

##### Madde 5:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

## FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

### Madde 6:

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

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

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

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

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

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

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

## FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

### Madde 6:

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

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

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

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

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

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

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

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

İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem

#### PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ

##### Madde 10:

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

#### YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

##### Madde 15:

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

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

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

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

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

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

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

ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı ya da sağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

#### PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ

##### Madde 10:

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

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

#### YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

##### Madde 15:

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

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

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

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

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

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

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine im-

kan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

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

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

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

## ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

### Madde 16:

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

#### A- Taraflar

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

#### B- Özellik arz eden kararlar

- Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

## ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

### Madde 16:

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

#### A- Taraflar

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

#### B- Özellik arz eden kararlar

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlamasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,

## VI KURUMSAL YÖNETİM

### 3 | ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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

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

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

- d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- e) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- f) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- h) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- ı) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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

## YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

### Madde 21:

Yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olmaması durumunda, bu

## YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

### Madde 21:

Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile



hususlu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır.

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

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

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

## İLANLAR

### Madde 30:

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

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

## ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

### Madde 37:

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

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

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

### Madde 38:

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

birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakereye Katılma Yasağı" başlıklı 393'üncü maddesi hükmü saklıdır.

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

## İLANLAR

### Madde 30:

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

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

## ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

### Madde 37:

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

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

### Madde 38:

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

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

#### ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GENEL KURUL TOPLANTI BAŞKANLIĞI'NA

Şirketimizin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76 TL net dönem karlarından mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabilir dönem karından, Şirket kar dağıtım politikası ve esas sözleşmesi kapsamında, ekte yer alan kar dağıtım tablosuna uygun şekilde, çıkarılmış sermayenin %59,24 oranında, 93.000.000 TL'nin bedelsiz hisse senedi olmak üzere dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Sayın Ortaklarımızın onayı için teklif ederiz.

ÖZAK GYO A.Ş. Yönetim Kurulu

#### Genel Bilgiler

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

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 ulaşacağı öngörülmesi durumunda, ortaklık yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması zorunlu tutulmuştur.

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

2014 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2014 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan konsolide olmayan finansal tablolarımızın 16 No'lu dipnotunda (konsolide finansal tablolarda 26 No'lu dipnot) açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece %10 sınırını aşan işlemlerin piyasa koşullarına göre uygunluğu değerlendirilmiştir.

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

#### Sonuç

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

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 2014 yılında portföydeki varlıkların kiralanma işlemlerinden kaynaklanan yaygın ve süreklilik arz eden satış işlemi tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranı ise %10 sınırının altında kalmaktadır. Bununla birlikte; Şirketimizin Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ile 2015 yılında gerçekleşen birleşme işlemi sonrası, daha önce Aktay Turizm A.Ş. aktifinde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in artık Şirketimizin portföyünde yer almaya başlayacak olması sebebiyle, Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.03.2015 tarihli toplantısında Ela Quality Resort Hotel'in işletmeciliğine ilişkin Aktay

Turizm A.Ş. ile işletmeci şirket Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. arasındaki mevcut kira sözleşmesindeki şartların (yıllık 8 milyon USD sabit kira + %5 ciro payı) devam ettirilerek, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kira faturalarının 24 Mart 2015 tarihinden itibaren ÖZAK GYO tarafından tanzim edilmesine karar verilmiştir. Bu karar neticesinde, 2015 yılında Şirket tarafından Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye tanzim edilecek satış faturaları tutarının, %10 limitinin üzerinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

## Yatırımcı İlişkileri Birimi, dürüstlük, hesap verebilirlik ve güvenilirlik ilkeleri doğrultusunda hissedarlar ile eşit mesafede yakın ilişkiler kurmayı ve onlara azami faydayı sağlamayı amaçlamaktadır.

Şubat 2012'de yapılan halka arzdan bu yana Yatırımcı İlişkileri Birimi, ÖZAK GYO'nun benimsediği kurumsal yönetim standartlarına paralel olarak, dürüstlük, hesap verebilirlik ve güvenilirlik ilkeleri doğrultusunda hissedarlar ile eşit mesafede yakın ilişkiler kurmayı ve onlara azami faydayı sağlamayı amaçlamaktadır.

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 Şirketin 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 olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde şirketin tanıtımının yapılması, bu kurumlarda çalışan analistler ve araştırma uzmanlarının bilgi taleplerinin karşılanması,
- Pay sahiplerinden gelen soruların ve taleplerin yanıtlanması,
- Yatırımcılara ilişkin veri tabanlarının ve kayıtların güncel ve düzenli olarak 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,
- Pay sahiplerinin ÖZAK GYO hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları, yatırımcı bülteni, şirket tanıtım filmleri vb. iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşması çalışmalarından sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2014 yılı içinde, 2014 2. ve 3. çeyrek sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla Eylül ayında bir Analist Toplantısı, Kasım ayında ise bir Telekonferans düzenlemiştir. Bununla birlikte Genel Müdür M. Fatih Keresteci'nin katılımıyla yurt dışında 4 adet roadshow düzenlenmiş olup; 28 kurumsal yatırımcı ile görüşülmüştür. Yurtiçinde ise toplam 23 kurumsal yatırımcı ve aracı kurum uzmanı ile görüşme gerçekleştirilmiştir. Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 86 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış olup, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır.

## VI KURUMSAL YÖNETİM

### 6 | YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

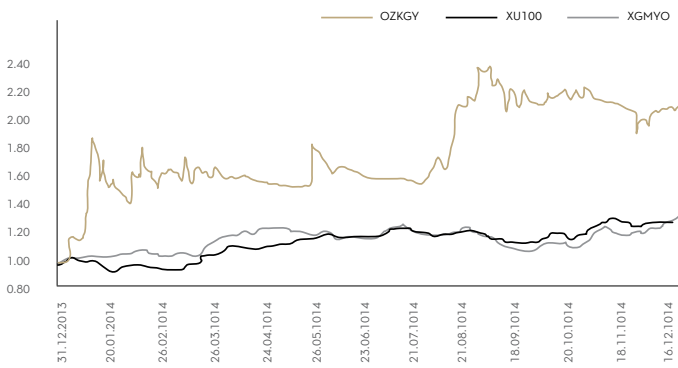
Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2014 yılı boyunca toplam 92 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapıldı. Sene boyunca bölüme telefon ve elektronik posta yoluyla iletilen pek çok analist ve yatırımcı sorusuna cevap verilirken, çeyreklik sonuç açıklamaları sonrasında finansal ve operasyonel veriler ile ilgili detaylı bilgilerin aktarıldığı konferans görüşmeleri uygulaması başlatıldı.

#### Hisse Performansı ve Piyasa Değeri

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Çıkarılmış sermayesi 157.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 157.000.000 adet hisseyi içermektedir.

ÖZAK GYO'nun 31.12.2014 tarihi itibarıyla piyasa değeri 425.470.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2014 yılında ortalama işlem hacmi 0.9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

#### ÖZAK GYO 2014 Yılı Göreceli Hisse Performansı



### 7 | İNSAN KAYNAKLARI

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

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

ÖZAK GYO'ya nitelikli insan gücünü kazandırmayı ve yetiştirdiğimiz insan gücünü korumayı temel olarak hedefliyoruz. Bu hedef doğrultusunda insan kaynakları süreçlerini şirketimizde etkin olarak uygulamaktayız.

Şirketimizde çalışanların hedeflerini işe girdikleri andan itibaren belirlenmekte, hedefler yıl içerisinde düzenli olarak gözden geçirilip sene sonunda genel değerlendirmeler yapılarak geri bildirimler verilmektedir.

Çalışanlarımızın organizasyona sağladıkları katma değer ve sorumlulukları doğrultusunda ücretlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirketimizde çalışan tüm personele, iş görüşmesi sırasında görev ve sorumlulukları açıkça anlatılmakta olup, işe girişin ardından oryantasyon eğitimi verilerek görev tanımını yazılı olarak kendilerine teslim edilmektedir. İşe alımın ardından şirketimiz çalışanlarını eğitmek ve geliştirmek amacıyla, eğitim ve geliştirme çalışmaları düzenli olarak kendi bünyemizde ve dışardan aldığımız hizmetlerle yürütülmektedir.

---

SEKTÖRDEKİ BENZERLERİNDEN  
FAALİYETTE BULUNDUĞU  
FARKLI SEGMENTLER İLE  
AYRIŞAN ÖZAK GYO, KURMUŞ  
OLDUĞU ESNEK İŞ MODELİ  
İLE SADECE BENZERLERİNDEN  
AYRIŞMAMAKTA AYRICA  
KENDİSİNİ KONJONKTÜREL  
DEĞİŞİMLERE KARŞI OLARAK  
OLDUKÇA DEFANSİF VE RİSKİ  
ASGARİ SEVİYEDE TUTAN BİR  
YAPIDA KONUMLANDIRMIŞTIR.

---







FAALİYETTE BULUNDUĞU  
FARKLI SEGMENTLER  
İLE AYRIŞAN ÖZAK  
GYO, KURMUŞ OLDUĞU  
ESNEK İŞ MODELİ İLE  
KENDİSİNİ KONJONKTÜREL  
DEĞİŞİMLERE KARŞI OLARAK  
DEFANSİF VE RİSKİ ASGARİ  
SEVİYEDE TUTAN BİR YAPIDA  
KONUMLANDIRMIŞTIR.

VII | RAPOR DÖNEMİNDEN  
SONRA GERÇEKLEŞEN  
ÖNEMLİ GELİŞMELER

## VII RAPOR DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### **2015 yılı için değerleme şirketi seçimi - 28.01.2015**

Yönetim Kurulumuzun 28/01/2015 tarih ve 2015-02 sayılı kararı ile ; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'inin 35. Maddesi gereğince;

- 2015 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerleme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına,

- Şirket portföyüne 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise değerleme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına, karar verilmiştir.

### **Aktay Turizm A.Ş.'nin sahip olduğu lojman binasının Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye satışı - 12.02.2015**

Bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları San. ve Tic.A.Ş.'nin aktifinde kayıtlı Antalya ili, Serik ilçesi, Cumalı mahallesinde yer alan 8.562 m<sup>2</sup> arsa ve üzerinde bulunan Ela Quality Resort Hotel Personel Lojman Binası'nın, Ela Quality Resort Hotel'in işletmeciliğini yürüten grup şirketlerinden Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye satış işlemi tamamlanmış olup, tapu devri gerçekleşmiştir.

### **Geleceğe Yönelik Beklentiler - 13.03.2015**

Şirketimizin 2015 yılı satış geliri ve FAVÖK beklentilerine, www.ozakgyo.com adresli web sitemizin Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer alan "ÖZAK GYO 2014 Finansal Sonuçlar" adlı sunumdan ulaşılabilir.

Buna göre Şirketimiz, 2015 mali yılında 195 milyon TL Toplam Satış Geliri, 59 milyon TL FAVÖK ve buna bağlı olarak %31 FAVÖK marjı elde etmeyi beklemektedir.

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin ve bağlı ortaklıklarının (birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu<sup>1</sup>*

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

#### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 11 Mart 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

#### *Görüş*

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

#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

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

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

Metin Canoğulları, SMMM  
Sorumlu Denetçi

11 Mart 2015  
İstanbul, Türkiye







## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

#### Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Özak GYO" veya "Şirket"), Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Faaliyetinin (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

#### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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

#### Görüş

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Faaliyetinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

## **Diğer hususlar**

1. Ek olarak sunulan “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” dipnotunda sunulan üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri” oranı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla %21 olup bu oran tebliğde belirtilen azami %10 oranının üzerindedir. 274.791.840 TL tutarındaki üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedeli, Şirket’in Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ ile mülkiyeti kamuya ait arsalar ile ilgili olarak imzaladığı Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi’nden kaynaklanmakta olup esasen ipoteğin teminat aldığı alacak tutarı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 71.626.860 TL olup ilgili ipotek tutarının azalan borç tutarına paralel olarak azaltılması hususunda Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunmuş olup görüşmeler devam etmektedir.
2. Grup’un Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları bir başka denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu denetim şirketi 11 Mart 2014 tarihli raporunda bu konsolide finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

## **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2015 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.
- 2) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket’in Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Metin Canoğulları, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

11 Mart 2015  
İstanbul, Türkiye



<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
Konsolide finansal durum tablosu	98
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	100
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu	101
Konsolide nakit akış tablosu	102
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	103
Konsolide olmayan finansal durum tablosu	166
Konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	168
Konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu	169
Konsolide olmayan nakit akış tablosu	170



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

31 Aralık 2014 tarihli  
konsolide finansal durum tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>258.830.314</b>	<b>412.923.304</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	148.654.203	125.205.400
Ticari alacaklar		6.416.249	24.168.468
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	1.030.888	343.407
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.385.361	23.825.061
Diğer alacaklar		756.939	1.391.574
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	756.939	1.391.574
Stoklar	9	69.782.649	221.418.818
Peşin ödenmiş giderler	10	6.155.337	6.985.148
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	1.423.646	237.666
Diğer dönen varlıklar	11	25.641.291	33.516.230
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.264.483.239</b>	<b>864.997.532</b>
Finansal yatırımlar	5	10.474	10.474
Ticari alacaklar		-	28.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	-	28.580
Diğer alacaklar		276.983	111.339
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	276.983	111.339
Devam eden proje stokları	9	32.156.620	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	679.580.033	457.258.266
Maddi duran varlıklar	13	326.670.627	310.520.392
Maddi olmayan duran varlıklar	14	482.218	9.862.291
Peşin ödenmiş giderler	10	224.741.851	84.950.207
Ertelenmiş vergi varlığı	24	564.433	2.255.983
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.523.313.553</b>	<b>1.277.920.836</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2014 tarihli

konsolide finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Kaynaklar	Dipnot referansları	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>407.918.726</b>	<b>339.262.256</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	77.988.996	34.178.843
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	190.490.376	116.072.147
Ticari borçlar		45.695.124	14.196.985
- İlişkili taraflara ticari borçlar	26	16.734.316	2.134.945
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	28.960.808	12.062.040
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.296.986	1.002.837
Diğer borçlar		53.773.713	9.316.993
- İlişkili taraflara diğer borçlar	26	35.961.204	7.491.937
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	17.812.509	1.825.056
Ertelenmiş gelirler	10	38.031.792	163.678.340
Dönem karı vergi yükümlülüğü	24	-	215.286
Kısa vadeli karşılıklar		641.739	600.825
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	641.739	600.825
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>298.405.893</b>	<b>271.558.660</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	172.182.713	153.086.548
Ticari borçlar		14.449.202	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	26	3.706.400	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	10.742.802	-
Diğer borçlar		48.463.015	50.211.653
- İlişkili taraflara diğer borçlar	26	32.616.757	50.211.653
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	15.846.258	-
Ertelenmiş gelirler	10	11.830.252	20.345.209
Uzun vadeli karşılıklar		663.454	624.029
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	663.454	624.029
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	50.817.257	47.291.221
<b>Özkaynaklar</b>		<b>816.988.934</b>	<b>667.099.920</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>816.248.418</b>	<b>532.793.984</b>
Ödenmiş sermaye	17	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	17	146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	17	200.941.472	107.305.348
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		201.256.874	107.305.348
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(315.402)	-
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		8.832.313	4.459.980
Geçmiş yıllar karları		82.501.296	121.550.182
Net dönem karı/(zararı)		220.260.368	(4.234.495)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>740.516</b>	<b>134.305.936</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.523.313.553</b>	<b>1.277.920.836</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Hasılat	18	382.949.206	92.957.253
Satışların maliyeti	18	(253.686.383)	(54.222.563)
<b>Brüt kar</b>		<b>129.262.823</b>	<b>38.734.690</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(16.168.378)	(14.520.906)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(9.701.101)	(6.285.018)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	153.127.664	29.728.152
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(18.540.853)	(5.214.774)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>237.980.155</b>	<b>42.442.144</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	103.361	77.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(321)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>238.083.516</b>	<b>42.519.715</b>
Finansman giderleri (-)	23	(15.987.834)	(38.140.298)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>222.095.682</b>	<b>4.379.417</b>
Vergi gideri		(1.841.440)	(4.339.706)
- Dönem vergi gideri	24	-	(1.786.433)
- Ertelenmiş vergi gideri	24	(1.841.440)	(2.553.273)
<b>Net dönem karı</b>		<b>220.254.242</b>	<b>39.711</b>
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		220.260.368	(4.234.495)
Kontrol gücü olmayan paylar		(6.126)	4.274.206
<b>Net dönem karı</b>		<b>220.254.242</b>	<b>39.711</b>
Pay başına kazanç / (kayıp)	25	1,403	(0,027)
Diğer kapsamlı gider:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlıklar makul değer artışı		16.252.856	-
Ertelenmiş vergi etkisi		(3.250.571)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp		(415.004)	-
Ertelenmiş vergi etkisi		78.851	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>232.920.374</b>	<b>39.711</b>
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		232.947.251	(4.234.495)
Kontrol gücü olmayan paylar		(26.877)	4.274.206

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Değerleme ve ölçüm kazançları	Yeniden tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>107.305.348</b>	-	<b>2.569.141</b>	<b>111.301.075</b>	<b>14.471.404</b>	<b>539.359.937</b>	<b>130.305.037</b>	<b>669.664.974</b>
Transferler	-	-	-	-	1.890.839	12.580.565	(14.471.404)	-	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (*)	-	-	-	-	-	(419.197)	-	(419.197)	-	(419.197)
Temettüpler	-	-	-	-	-	(1.912.261)	-	(1.912.261)	(273.307)	(2.185.568)
<b>Net dönem kar/(zararı)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.234.495)</b>	<b>(4.234.495)</b>	<b>4.274.206</b>	<b>39.711</b>
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	(4.234.495)	(4.234.495)	4.274.206	39.711
<b>31 Aralık 2013 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>107.305.348</b>	-	<b>4.459.980</b>	<b>121.550.182</b>	<b>(4.234.495)</b>	<b>532.793.984</b>	<b>134.305.936</b>	<b>667.099.920</b>
<b>1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>107.305.348</b>	-	<b>4.459.980</b>	<b>121.550.182</b>	<b>(4.234.495)</b>	<b>532.793.984</b>	<b>134.305.936</b>	<b>667.099.920</b>
Transferler	-	-	-	-	3.808.583	(8.128.519)	4.234.495	(85.441)	85.441	-
Temettüpler	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)	(26.486)	(785.197)
Kontrol gücü olmayan paylarla gerçekleştirilen işlemler (Not 1)	-	-	80.949.241	-	563.750	(30.161.656)	-	51.351.335	(133.597.498)	(82.246.163)
<b>Net dönem karı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220.260.368</b>	<b>220.260.368</b>	<b>(6.126)</b>	<b>220.254.242</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.002.285</b>	<b>(315.402)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.686.883</b>	<b>(20.751)</b>	<b>12.666.132</b>
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	13.002.285	(315.402)	-	-	220.260.368	232.947.251	(26.877)	232.920.374
<b>31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>201.256.874</b>	<b>(315.402)</b>	<b>8.832.313</b>	<b>82.501.296</b>	<b>220.260.368</b>	<b>816.248.418</b>	<b>740.516</b>	<b>816.988.934</b>

(\*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin ("Arstate") hisselerinin %54,81'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den ("Özak Tekstil") satın alınmıştır. İlişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den alınan paylara ilişkin tutar için şerhine yerleştirilmiştir, söz konusu tutar özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide nakit akış tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013
<b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>			
Dönem karı		220.254.242	39.711
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13-14	10.478.914	8.697.313
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.283.336	949.153
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.517.835	(5.734.366)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.931.226	18.689.494
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	24	1.841.440	4.339.706
Gerçeğe uygun değer kayı/kazançları ile ilgili düzeltmeler	21	(122.264.125)	(7.051.433)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler	22	(54.455)	(77.892)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>118.988.413</b>	<b>19.851.686</b>
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		70.812.710	(127.590.859)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar	12	(21.829.844)	(9.185.024)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		15.634.318	(18.343.837)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(118.080.557)	(107.646.831)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		45.947.341	17.726.417
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(142.608.082)	155.630.884
<b>Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları</b>		<b>(31.135.701)</b>	<b>(69.557.564)</b>
Alınan faiz		200.824	4.005.753
Vergi ödemeleri		(1.196.840)	(1.571.147)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	(276.372)
		<b>(32.131.717)</b>	<b>(67.399.330)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		(31.268.875)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(10.827.115)	(14.598.997)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından elde edilen hasılat		448.395	77.892
Diğer nakit çıkışlar		-	(6.250)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları</b>		<b>(41.647.595)</b>	<b>(14.527.355)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		242.795.431	189.726.618
Ödenen faiz		(21.349.658)	(6.314.622)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(123.432.461)	(15.948.922)
Ödenen temettüleri		(785.197)	(2.185.568)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit girişleri</b>		<b>97.228.115</b>	<b>165.277.506</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ</b>		<b>23.448.803</b>	<b>83.350.821</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>125.205.400</b>	<b>41.854.579</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>148.654.203</b>	<b>125.205.400</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

# 1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak 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 ünvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak isimlendirilecektir) personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle Özak GYO'nun personel sayısı 32 (31 Aralık 2013: 22), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 5 (31 Aralık 2013: 6), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 479 (31 Aralık 2013: 490), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nda ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: bulunmamaktadır).

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

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 Urfi Akbalık'tır.

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

### Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*) (Aktay Turizm)	Otelcilik	İstanbul	100	57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**) (Aktay Otel)	Otelcilik	İstanbul	95	95
Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (***)	Taahhüt işleri	İstanbul	-	99
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (Arstate)	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	100	100

(\*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin (Aktay Turizm) hisselerinin %32'lik kısmı 24 Ocak 2014 tarihinde Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'den, %7,63'lük kısmı 31 Ocak 2014 tarihinde Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'tan, %3,37'lik kısmı ise 30 Eylül 2014 tarihinde İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'den satın alınmıştır. Şirket'in sermayedeki pay oranı %57'den %100'e yükselmiştir.

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

(\*\*\*) Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığında Hasılat Paylaşımı İşi" için Özak GYO ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. tarafından 12 Haziran 2012 tarihinde kurulmuştur. "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşi"nde (Bulvar 216 Projesi), onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümler 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile Emlak Konut GYO A.Ş.'den Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır. 7 Ocak 2014 tarihi itibariyle, Emlak Konut A.Ş. 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş., anılan arsa üzerindeki %1'lik payını 568.800 TL + KDV bedel karşılığında Özak GYO'ya satmıştır. Bu işlem sonucunda Özak GYO sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur. Bu kapsamda, 9 Ocak 2014 tarihli sözleşme ile ortaklığın tasfiye edilmesine karar verilmiştir.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

### Müşterek faaliyetler:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55	-

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşleri" 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 devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşleri" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

#### TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde 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 buldukları 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.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklık ve müşterek faaliyetlerinin 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

### **Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler**

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

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

### **Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi**

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

- Müştereken elde bulundurulmuş 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 hasılatından 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.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Cari dönem vergisiyle ilgili borçlar kalemi altında gösterilen 883.953 TL tutarındaki KDV borçları, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Uzun vadeli ilişkili taraflara ticari borçlar altında gösterilen 50.211.653 TL tutarındaki hisse alımı ile alakalı borçlar uzun vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Kısa vadeli ilişkili taraflara ticari borçlar altında gösterilen 5.991.937 TL tutarındaki finansal kiralama ile alakalı borçlar kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar altında gösterilen 544.491 TL tutarındaki izin yükümlülüğü çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar hesabına sınıflanmıştır.
- Diğer duran varlıklar altında muhasebeleştirilen 2.364.097 TL tutarındaki proje avansların faiz tahakkukları, ilgili avans kalemlerinin muhasebeleştirildiği uzun vadeli peşin ödenen giderler hesabına sınıflanmıştır.
- Maddi olmayan duran varlıklar altında muhasebeleştirilen net defter değeri 13.810.930 TL olan Grup'un Antalya, Türkiye'deki Ela Quality Resort Otel'e ilişkin arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedeli maddi duran varlıklarda ilgili varlığın değerine sınıflanmıştır.

### 2.5 TMS/TFRS'deki Değişiklikler

1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("UFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

#### 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)
- TFRS Yorum 21 Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler
- TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)
- TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme - Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

#### Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 9 - Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama
- TMS 19 - Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- TFRS 11 - Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- TMS 16 ve TMS 38 - Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
- TMS 16 - Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
- Yıllık iyileştirmeler - 2010 - 2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler - 2011 - 2013 Dönemi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

**Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGG tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:**

- Yıllık İyileştirmeler - 2010-2012 Dönemi
- Yıllık İyileştirmeler - 2012-2014 Dönemi
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 9 - Finansal Araçlar - Nihai Standart (2014)
- UMS 27 - Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (UMS 27'de Değişiklik)
- UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler
- UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (UFRS 10 ve UMS 28'de Değişiklik)
- UMS 1 - Açıklama İnisyatifi (UMS 1'de Değişiklik)

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

### 2.6 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.



31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### Stoklar

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

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan 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, kullanımdaki 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 değer defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden 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 değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 inşaa 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.

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 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.

### 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.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### Nakit ve nakit benzerleri

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

### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 çıkartılır.

### **İşletme birleşmeleri**

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

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

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

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

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir.

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaya zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirilmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları 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 değerini belirlediği 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, oluştuğu 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 arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

### Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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



31 Aralık 2014 tarihi itibariyle

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu 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 itibariyle geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

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

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

### **Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

#### **a) Kıdem tazminatı karşılığı**

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

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

#### **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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### c) Kullanılmamış izin hakları

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

### Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

### İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

### 2.7 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 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.8 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 kullanılabilirliği tarihler ve gerektiğinde kullanılacak 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.

#### Şüpheli Alacak Karşılıkları

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

#### Borçlanma maliyetleri

Grup projelerin finansmanını sağlamak amacıyla TL para birim haricinde ABD Doları ve Avro cinsinden finansal borçlanmalar gerçekleştirilmektedir. Özellikle varlıkların elde edilmesi ile doğrudan ilişkili yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan borçlanma maliyetlerinin tutarını belirlemesi 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 göre mali aktifleştirilmektedir.

### 2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişkide sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 149.088.412 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümlerini 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 hazırlanan rakamlarla incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un tüm faaliyetlerinin Türkiye'de olmasından ötürü coğrafi bölümü bulunmamaktadır.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	331.455.038	123.383.304	(71.889.136)	382.949.206
Satışların maliyeti (-)	(214.650.714)	(97.172.405)	58.136.736	(253.686.383)
Brüt kar	116.804.324	26.210.899	(13.752.400)	129.262.823
Genel yönetim giderleri (-)	(606.230)	(3.149.331)	(5.945.540)	(9.701.101)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(436.625)	(8.457.830)	(7.273.923)	(16.168.378)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	268.372	2.120.232	150.739.060	153.127.664
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(729)	(3.310.904)	(15.229.220)	(18.540.853)
Esas faaliyet (zarar)/karı	116.029.112	13.413.066	108.537.977	237.980.155
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	828.964	(667.472)	(58.131)	103.361
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	116.858.076	12.745.594	108.479.846	238.083.516
Finansman giderleri	35.703.054	2.326.662	(54.017.550)	(15.987.834)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	152.561.130	15.072.256	54.462.296	222.095.682
Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	(1.841.440)	(1.841.440)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	(1.841.440)	(1.841.440)
Dönem (zararı)/karı	152.561.130	15.072.256	52.620.856	220.254.242

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

31 Aralık 2013				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	17.982.947	107.492.948	(32.518.642)	92.957.253
Satışların maliyeti (-)	(24.470.647)	(68.494.661)	38.742.745	(54.222.563)
Brüt kar	(6.487.700)	38.998.287	6.224.103	38.734.690
Genel yönetim giderleri (-)	(439.959)	(20.320.704)	14.475.645	(6.285.018)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(777.047)	(6.417.448)	(7.326.411)	(14.520.906)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.665.935	1.954.953	25.107.264	29.728.152
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(531.922)	(4.682.852)	(5.214.774)
Esas faaliyet (zarar)/karı	(5.038.771)	13.683.166	33.797.749	42.442.144
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	77.892	77.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	(321)	(321)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	(5.038.771)	13.683.166	33.875.320	42.519.715
Finansman giderleri (-)	(6.872.753)	8.841.033	(40.108.578)	(38.140.298)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	(11.911.524)	22.524.199	(6.233.258)	4.379.417
Vergi Geliri / (Gideri)	-	(1.786.433)	(2.553.273)	(4.339.706)
Dönem vergi geliri/(gideri)	-	(1.786.433)	-	(1.786.433)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	(2.553.273)	(2.553.273)
Dönem (zararı)/karı	(11.911.524)	20.737.766	(8.786.531)	39.711

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

				31 Aralık 2014
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	594.441.596	32.338.943	(367.950.225)	258.830.314
Cari olmayan / Duran varlıklar	784.454.274	116.475.459	363.553.506	1.264.483.239
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.378.895.870</b>	<b>148.814.402</b>	<b>(4.396.719)</b>	<b>1.523.313.553</b>

				31 Aralık 2014
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	497.748.292	40.203.852	(130.033.418)	407.918.726
Uzun vadeli yükümlülükler	203.081.240	2.709.169	92.615.484	298.405.893
Özkaynaklar	678.066.338	105.901.381	33.021.215	816.988.934
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>1.378.895.870</b>	<b>148.814.402</b>	<b>(4.396.719)</b>	<b>1.523.313.553</b>

				31 Aralık 2013
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	234.189.450	70.561.539	108.172.315	412.923.304
Cari olmayan / Duran varlıklar	628.784.146	88.788.477	147.424.909	864.997.532
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>862.973.596</b>	<b>159.350.016</b>	<b>255.597.224</b>	<b>1.277.920.836</b>

				31 Aralık 2013
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	469.002.800	33.122.285	(162.862.829)	339.262.256
Uzun vadeli yükümlülükler	195.615.919	2.024.617	73.918.124	271.558.660
Özkaynaklar	210.266.401	103.465.348	353.368.171	667.099.920
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>874.885.120</b>	<b>138.612.250</b>	<b>264.423.466</b>	<b>1.277.920.836</b>

Vergi Usul Kanunu'na göre hesaplanmış amortisman ve itfa giderlerinin bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman / İtfa Payları	1 Ocak-31 Aralık 2014	1 Ocak-31 Aralık 2013
Turizm - otelcilik	5.728.833	4.313.023
Gayrimenkul yatırımları	4.403.435	8.143.019
	<b>10.132.268</b>	<b>12.456.042</b>



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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	64.402	64.243
Bankadaki nakit	148.589.801	125.141.157
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	119.339.458	108.611.701
Vadesiz mevduatlar	29.250.343	16.529.456
	<b>148.654.203</b>	<b>125.205.400</b>

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014
Türk Lirası	8,30-8,61	67.027.577
ABD Doları	1,76	4.871.980
Avro	2,00	47.439.901
		<b>119.339.458</b>

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2013
Türk Lirası	5,00-6,25	20.860.240
ABD Doları	2,00-3,50	85.205.977
Avro	3,40	2.545.484
		<b>108.611.701</b>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. notta açıklanmıştır.

### 5. Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Satılmaya hazır finansal varlıklar	10.474	10.474
	<b>10.474</b>	<b>10.474</b>

10.474 TL tutarındaki kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıkların güvenilir bir biçimde ölçülemediği nedeniyle gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen, borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları; maliyet değerleri üzerinden, varsa, değer düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilmektedir.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 6. Finansal borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli borçlanmalar	77.988.996	34.178.843
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	190.490.376	116.072.147
Uzun vadeli borçlanmalar	172.182.713	153.086.548
	<b>440.662.085</b>	<b>303.337.538</b>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Banka kredileri	440.357.396	302.679.824
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	304.689	657.714
	<b>440.662.085</b>	<b>303.337.538</b>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	268.174.681	149.593.276
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	129.538.666	153.086.548
2-5 yıl içerisinde ödenecek	42.644.049	-
	<b>440.357.396</b>	<b>302.679.824</b>

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22 - %15,06	127.243.742	139.620.069
ABD Doları	%4,06 - %6,49	131.125.977	-
Avro	%4,19	9.804.962	32.562.646
		<b>268.174.681</b>	<b>172.182.715</b>

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%0,00 - %11,40	23.565.761	80.000.000
ABD Doları	%2,00 - %6,00	126.027.515	73.086.548
		<b>149.593.276</b>	<b>153.086.548</b>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen bir ipotek bulunmamaktadır  
(31 Aralık 2013: 7.792.000 Avro ve 69.092.000 ABD Doları).

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 7. Ticari alacak ve borçlar

#### a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar	7.507.802	1.881.343
Alacak senetleri	915.867	22.870.285
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.038.308)	(926.567)
	<b>5.385.361</b>	<b>23.825.061</b>

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2013: 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 100 gündür.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	926.567	793.149
Dönem gideri (Not 19)	2.146.481	418.997
Tahsilatlar	(34.740)	(285.579)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>3.038.308</b>	<b>926.567</b>

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alacak senetleri	-	28.580
	-	<b>28.580</b>

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 27'de verilmiştir.

#### b) Ticari Borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari borçlar	16.050.708	9.580.587
Gider tahakkukları(*)	12.534.916	1.216.839
Borç senetleri	500.222	1.568.711
Borç reeskontu (-)	(125.038)	(304.097)
	<b>28.960.808</b>	<b>12.062.040</b>

(\*) Gider tahakkukları, Grup'un gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile satışı gerçekleşen fakat henüz tapu devri gerçekleşmeyen gayrimenkuller ile alakalı tapu harcı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30 gündür (31 Aralık 2013: 45 gün).

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari borçlar(*)	15.277.146	-
Borç reeskontu (-)	(4.534.344)	-
	<b>10.742.802</b>	-

(\*) Uzun vadeli ticari borçların 15.248.867 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 8. Diğer alacaklar ve borçlar

#### a) Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bloke mevduat	388.207	1.240.853
Verilen depozito ve teminatlar	33.752	76.505
Diğer	334.980	74.216
	<b>756.939</b>	<b>1.391.574</b>

Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Verilen depozito ve teminatlar	276.983	111.339
	<b>276.983</b>	<b>111.339</b>

#### b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan depozito ve teminatlar(*)	1.161.287	646.613
Ödenecek vergiler	709.697	883.953
Diğer(**)	15.941.525	294.490
	<b>17.812.509</b>	<b>1.825.056</b>

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

(\*\*) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 15.940.823 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

#### Uzun vadeli diğer borçlar:

Uzun vadeli diğer borçların 15.846.258 TL'lik kısmı Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan kaynaklıdır.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 9. Stoklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Tamamlanan proje stokları(*)	68.001.714	-
Devam eden proje stokları	-	220.387.858
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.780.935	1.030.960
<b>Kısa vadeli stoklar</b>	<b>69.782.649</b>	<b>221.418.818</b>
Devam eden proje stokları (**)	32.156.620	-
	<b>101.939.269</b>	<b>221.418.818</b>

(\*) Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayat Tepe konut projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış konut stoklarıdır.

(\*\*) Bakiyenin büyük kısmı, Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayat Tepe rezidans projesi ve İzmir'de geliştirilen konut projesine ait devam eden proje maliyetleridir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla stoklarda kalan aktifleştirilmiş finansman gideri tutarı 4.152.327 TL'dir.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Taahhütlere verilen avanslar	3.832.354	4.058.045
Verilen sipariş avansları	1.468.966	2.270.297
Gelecek aylara ait giderler	854.017	656.806
	<b>6.155.337</b>	<b>6.985.148</b>

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Proje avansı (*)	224.180.033	84.564.097
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	363.865	361.894
Gelecek yıllara ait giderler(**)	197.953	24.216
	<b>224.741.851</b>	<b>84.950.207</b>

(\*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşaa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli 94.737.808 TL'dir.

Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m2 arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün -Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşaa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.442.225 TL'dir.

(\*\*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Antalya'da kiralandığı arsalar ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı ile yapmış olduğu "Üst Hakkı Kullanım Sözleşmesi" gereğince ödemek zorunda olduğu irtifak hakkı bedeli her yıl ödemektedir.



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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	31.668.487	157.557.910
Gelecek aylara ait gelirler (**)	6.363.305	6.120.430
	<b>38.031.792</b>	<b>163.678.340</b>

(\*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Bayrampaşa konut projesine istinaden aldığı avanslar ile Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den almış olduğu kira avansının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	11.830.252	20.345.209
	<b>11.830.252</b>	<b>20.345.209</b>

(\*) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı Özak GYO'nun Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den kiraya ilişkin almış olduğu avans tutarından oluşmaktadır.

### 11. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	25.561.453	33.467.425
Diğer KDV	53.460	39.021
İş avansları	18.578	6.639
Diğer	7.800	3.145
	<b>25.641.291</b>	<b>33.516.230</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi</b>	<b>181.591.380</b>	<b>275.666.886</b>	<b>457.258.266</b>
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer (*) (**)	8.266.544	69.961.254	78.227.798
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	12.374.734	109.889.391	122.264.125
<b>31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>224.062.502</b>	<b>455.517.531</b>	<b>679.580.033</b>

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi</b>	<b>103.746.341</b>	<b>270.245.881</b>	<b>373.992.222</b>
Alımlar	-	9.185.024	9.185.024
Bağlı ortaklık alımı (***)	61.356.587	5.673.000	67.029.587
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	16.488.452	(9.437.019)	7.051.433
<b>31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>181.591.380</b>	<b>275.666.886</b>	<b>457.258.266</b>

- (\*) Grup'un 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alma başvurusunda bulunduğu, "İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'ndeki 2/B kapsamındaki taşınmazın alımı 20 Mayıs 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Alım işleminin tamamlanmasına istinaden, ilgili arsanın alımı ile alakalı 2013 yılında ödenen 8.266.544 TL tutarındaki muvafakat bedeli maddi olmayan duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.
- (\*\*) Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mah. 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölümün inşaatı tamamlanmış, ilgili bölümler kiralama faaliyetine konu olmalarından ötürü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.
- (\*\*\*) Grup'un, Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmını alması sonucunda, Arstate'i konsolidasyona dahil etmesinden kaynaklanmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarını neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	194.001.038	188.735.958
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	89.712.000	86.930.928
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.220.503	82.419.724
Balmumcu Arsa (*)	Emsal Karşılaştırma	2	79.102.999	76.452.210
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	24.799.000	22.719.446
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	35.940.000	-
Ataşehir Bina(**)	Gelir İndirgeme	3	171.804.493	-
			<b>679.580.033</b>	<b>457.258.266</b>

(\*) 31 Aralık 2014 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihi yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanım İzin Belgesi"nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.

(\*\*) Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 171.804.493 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirim oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Ataşehir Binasının gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan önemli varsayımların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

Duyarlılık seviyesi	İskonto oranı		Kira artış oranı	
	%0,5 azalış	%0,5 artış	%0,5 azalış	%0,5 artış
Oran	(%10,0)	(%11,0)	(%6,5)	(%7,5)
<b>Gerçeğe uygun değerdeki değişim</b>	<b>177.851.971</b>	<b>166.021.564</b>	<b>166.800.831</b>	<b>176.976.823</b>

Grup, 21.716.977 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2013: 17.790.771 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 4.507.624 TL'dir (31 Aralık 2013: 2.667.193 TL).

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir teminat/rehin/ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 13. Maddi duran varlıklar

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>							
<b>1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	204.964	321.412.339	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	357.143.896
Alımlar	-	2.536.108	87.263	271.000	4.969.969	2.878.065	10.742.405
Yeniden değerlendirme değer artışı	-	16.252.856	-	-	-	-	16.252.856
Çıkışlar	-	-	-	(587.782)	-	-	(587.782)
<b>31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	204.964	340.201.303	7.849.079	687.456	31.502.195	3.106.378	383.551.375
<b>Birikmiş amortismanlar</b>							
<b>1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	(5.901)	(23.701.696)	(4.556.997)	(633.687)	(17.725.223)	-	(46.623.504)
Dönem gideri	(10.695)	(7.213.912)	(567.852)	(176.474)	(2.482.153)	-	(10.451.086)
Çıkışlar	-	-	-	193.842	-	-	193.842
<b>31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
<b>31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	188.368	309.285.695	2.724.230	71.137	11.294.819	3.106.378	326.670.627

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 13. Maddi duran varlıklar (devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>							
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	-	320.745.332	7.525.470	817.210	23.129.925	-	352.217.937
Alımlar	204.964	667.007	236.346	307.918	3.402.301	228.313	5.046.849
Çıkışlar	-	-	-	(120.890)	-	-	(120.890)
<b>31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>204.964</b>	<b>321.412.339</b>	<b>7.761.816</b>	<b>1.004.238</b>	<b>26.532.226</b>	<b>228.313</b>	<b>357.143.896</b>
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(17.896.170)	(3.979.859)	(622.797)	(15.655.569)	-	(38.154.395)
Dönem gideri	(5.901)	(5.805.526)	(577.138)	(131.780)	(2.069.654)	-	(8.589.999)
Çıkışlar	-	-	-	120.890	-	-	120.890
<b>31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>(5.901)</b>	<b>(23.701.696)</b>	<b>(4.556.997)</b>	<b>(633.687)</b>	<b>(17.725.223)</b>	<b>-</b>	<b>(46.623.504)</b>
<b>31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>199.063</b>	<b>297.710.643</b>	<b>3.204.819</b>	<b>370.551</b>	<b>8.807.003</b>	<b>228.313</b>	<b>310.520.392</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarlarında ipotek bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 13. Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	35-50 yıl
Tesis, makine ve cihazlar	9-14 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	8-10 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri dikkate alınmıştır.

Grup'un sahip olduğu binanın tarihi maliyet esasına göre değerlendirilmiş olması durumundaki net defter değerine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Maliyet	73.228.702	69.949.031
Birikmiş amortisman	(11.939.388)	(10.758.214)
<b>Net defter değeri</b>	<b>61.289.314</b>	<b>59.190.817</b>

Finansal kiralama yoluyla elde edilen varlıkların net defter değeri 1.426.296 TL'dir.



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

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 14. Maddi olmayan duran varlıklar

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
<b>1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi</b>	<b>9.966.457</b>	<b>175.521</b>	<b>10.141.978</b>
Alımlar	39.484	45.226	84.710
Transfer(*)	(9.436.955)	-	(9.436.955)
<b>31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>568.986</b>	<b>220.747</b>	<b>789.733</b>
Birikmiş amortismanlar			
<b>1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi</b>	<b>(122.185)</b>	<b>(157.502)</b>	<b>(279.687)</b>
Dönem gideri	(13.172)	(14.656)	(27.828)
<b>31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>(135.357)</b>	<b>(172.158)</b>	<b>(307.515)</b>
<b>31 Aralık 2014 itibariyle net defter değeri</b>	<b>433.629</b>	<b>48.589</b>	<b>482.218</b>

(\*) Eyüp arsasının alımına ilişkin Milli Emlak ile yapılan satış sözleşmesine istinaden ödenen 8.266.544 TL tutarındaki muvafakat bedeli, ilgili arsanın alımının tamamlanmasına istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Ayrıca 1.170.411 TL tutarında proje stoklarına transfer bulunmaktadır.

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
<b>1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi</b>	<b>432.383</b>	<b>157.447</b>	<b>589.830</b>
Alımlar (**)	9.534.074	18.074	9.552.148
<b>31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>9.966.457</b>	<b>175.521</b>	<b>10.141.978</b>
Birikmiş amortismanlar			
<b>1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi</b>	<b>(32.591)</b>	<b>(139.782)</b>	<b>(172.373)</b>
Dönem gideri	(89.594)	(17.720)	(107.314)
<b>31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>(122.185)</b>	<b>(157.502)</b>	<b>(279.687)</b>
<b>31 Aralık 2013 itibariyle net defter değeri</b>	<b>9.844.272</b>	<b>18.019</b>	<b>9.862.291</b>

(\*\*) Alım tutarının 8.266.544 TL'lik kısmı İstanbul, Göktürk Köyünde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir.

Maddi olmayan duran varlıklar içinde bulunan Haklar 5 yıl, diğer maddi olmayan duran varlıklar ise 3 yıl sürede itfa edilmektedir.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 15. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	248.762.627	50.125.696
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>248.762.627</b>	<b>50.125.696</b>

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

	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	32.851.267	7.200.000	248.762.627	826.267	9.000.000	50.125.696
	<b>32.851.267</b>	<b>7.200.000</b>	<b>248.762.627</b>	<b>826.267</b>	<b>9.000.000</b>	<b>50.125.696</b>

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 1.529.123 TL'dir ve 641.739 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2013: 746.309 TL'dir ve 600.825 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
<b>Açılış bakiyesi</b>	<b>600.825</b>	<b>504.851</b>
Dönem gideri (Not 19)	40.914	95.974
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>641.739</b>	<b>600.825</b>

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil'in 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 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 16. Çalışanlara sağlanan faydalar

### Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personele ödenecek ücretler	947.446	687.975
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	349.540	314.862
	<b>1.296.986</b>	<b>1.002.837</b>

### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılığı	183.372	79.538
Kullanılmayan izin karşılığı	480.082	544.491
	<b>663.454</b>	<b>624.029</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.438,22 TL (2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 16. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,00 enflasyon ve %9,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,81 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: %3,58). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541,37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2014	2013
1 Ocak itibarıyla karşılık	79.538	100.330
Hizmet maliyeti	157.503	244.556
Faiz maliyeti	2.847	2.552
Ödenen kıdem tazminatları	(471.520)	(255.580)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	415.004	(12.320)
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>183.372</b>	<b>79.538</b>

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
1 Ocak itibarıyla karşılık	544.491	345.097
Dönem gideri / (sene içerisinde kullanılan), net	(64.409)	199.394
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>480.082</b>	<b>544.491</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 17. Özkaynaklar

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013
Ahmet Akbalık	47,70	74.882.185	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	41.183.109	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım (*)	25,00	39.250.000	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	1.684.706	1,07	1.684.706
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100</b>	<b>157.000.000</b>	<b>100</b>	<b>157.000.000</b>

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013
Özak Tekstil (*)	6,77	10.625.198	9,38	14.725.198
Ahmet Akbalık	5,66	8.879.473	6,71	10.529.473
Ürfi Akbalık	4,90	7.694.665	5,16	8.094.665
Diğer	7,67	12.050.664	3,75	5.900.664
<b>BİST'te işlem gören hisse</b>	<b>25,00</b>	<b>39.250.000</b>	<b>25,00</b>	<b>39.250.000</b>

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

### Ödenmiş Sermaye:

Şirket'in 2014 yılındaki sermayesi 157 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2013: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2013: 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 (1.000.000 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 156.000.000 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 2014 tarihi itibariyle

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 17. Özkaynaklar (devamı)

### 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) aynı sermaye olarak koymuşlardır. 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.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı, 31 Aralık 2014 itibariyle 182.094.610 TL'dir.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	251.571.093	134.131.685
- vergi etkisi	(50.314.219)	(26.826.337)
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(394.253)	-
- vergi etkisi	78.851	-
	<b>200.941.472</b>	<b>107.305.348</b>



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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 18. Hasılat

#### a) Satışlar

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Konut ve ofis satışları	277.780.300	-
Otelcilik geliri	80.222.607	74.201.882
Kira geliri	25.307.238	19.037.719
Diğer gelirler	444.439	97.856
Satış iadeleri (-)	(261.713)	(277.970)
Satış iskontoları (-)	(521.411)	(94.004)
Diğer indirimler	(22.254)	(8.230)
	<b>382.949.206</b>	<b>92.957.253</b>

#### b) Satışların maliyeti

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Satılan stok maliyeti	188.349.741	-
Personel giderleri	19.242.276	17.901.086
Yiyecek içecek giderleri	13.071.216	11.345.620
Amortisman ve itfa payları giderleri (Not 13,14)	9.921.701	8.414.818
Vergi ve harç giderleri	3.828.043	1.513.116
Bakım onarım giderleri	3.444.969	3.128.323
Elektrik giderleri	2.362.929	2.185.051
İşletme malzemesi giderleri	1.631.564	1.361.430
Ciro payları giderleri	1.570.456	1.049.390
Animasyon giderleri	1.275.506	1.129.726
Yakıt giderleri	1.146.426	1.233.935
Temizlik giderleri	1.119.905	1.876.471
Su giderleri	714.247	544.491
İrtifak hakkı bedeli	671.129	624.123
Temsil ağırlama giderleri	324.003	231.415
Kıyı kenar kira giderleri	280.141	236.853
Sigorta giderleri	277.936	276.571
Diğer	4.454.195	1.170.144
	<b>253.686.383</b>	<b>54.222.563</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 19. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(16.168.378)	(14.520.906)
Genel yönetim giderleri (-)	(9.701.101)	(6.285.018)
	<b>(25.869.479)</b>	<b>(20.805.924)</b>

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Reklam giderleri	11.610.647	11.445.053
Personel giderleri	1.574.931	1.075.669
Seyahat giderleri	677.923	225.102
Vergi ve harçlar	550.875	280.111
Ofis giderleri	448.996	243.147
Danışmanlık giderleri	181.668	182.997
Amortisman giderleri (Not 13)	14.413	-
Diğer	1.108.925	1.068.827
	<b>16.168.378</b>	<b>14.520.906</b>

Genel yönetim giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	3.347.431	2.507.087
Şüpheli alacak karşılık gideri (Not 7)	2.146.481	418.997
Personel giderleri	2.033.825	1.462.972
Amortisman giderleri	542.800	282.495
Hukuk ve müşavirlik giderleri	455.027	691.417
Ofis giderleri	273.658	97.869
Ulaşım giderleri	208.985	214.087
Vergi ve harçlar	180.349	173.515
Temsil ve ağırlama giderleri	176.431	144.937
Dava karşılık giderleri (Not 15)	40.914	95.974
Diğer	295.200	195.668
	<b>9.701.101</b>	<b>6.285.018</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 20. Niteliklerine göre giderler

Amortisman ve itfa payları	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Satışların maliyeti	9.921.701	8.414.818
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	14.413	-
Genel yönetim giderleri	542.800	282.495
	<b>10.478.914</b>	<b>8.697.313</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
<b>Personel giderleri</b>		
Maaş ve ücretler	18.042.091	15.846.404
Diğer sosyal yardım ve giderler	882.694	1.148.443
SSK işveren hissesi	3.926.247	3.444.880
	<b>22.851.032</b>	<b>20.439.727</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 21. Esas faaliyetlerden diğer gelir / giderler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	122.264.125	7.051.433
Kambiyo karları (*)	14.797.363	16.372.160
Faiz gelirleri	12.738.170	4.005.753
Reeskont faiz gelirleri	2.468.819	1.427.187
Sigorta hasar gelirleri	236.828	357.726
Konusu kalmayan karşılıklar	-	285.579
Diğer	622.359	228.314
	<b>153.127.664</b>	<b>29.728.152</b>

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Kambiyo zararları(*)	13.928.755	2.218.615
Bağış giderleri	3.155.583	226.887
Reeskont faiz giderleri	1.300.587	545.590
Diğer faiz giderleri	-	1.918.966
Diğer	155.928	304.716
	<b>18.540.853</b>	<b>5.214.774</b>

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

### 22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Sabit kıymet satış geliri	54.455	77.892
Diğer	48.906	-
	<b>103.361</b>	<b>77.892</b>

### 23. Finansman giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Banka kredileri faiz giderleri	37.353.716	12.453.274
Eksi: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	(20.124.004)	(9.523.095)
Kredi kur farkı gideri, net	7.196.588	39.868.911
Eksi: stokların maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	(8.464.759)	(4.922.717)
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	26.293	263.925
	<b>15.987.834</b>	<b>38.140.298</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Cari vergi yükümlülüğü/(Varlığı), net	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	1.786.433
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.423.646)	(1.808.813)
	<b>(1.423.646)</b>	<b>22.380</b>

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Dönem vergi gideri	-	1.786.433
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	1.841.440	2.553.273
<b>Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen</b>	<b>1.841.440</b>	<b>4.339.706</b>
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(78.851)	-
- Duran varlıklar mekul değer artışı	3.250.571	-
<b>Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen</b>	<b>5.013.160</b>	<b>4.339.706</b>

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 sifıra 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

### 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.

2014 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2013: %20).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2014 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20'dir (2013: %2). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

### Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2013: %20).

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.



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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	50.314.219	47.063.647
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	1.270.667	2.328.567
Yatırım indirimi	(640.389)	(3.816.048)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(86.651)	(105.761)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(18.548)	(13.566)
Dava karşılıkları	(471.331)	-
Diğer	(115.143)	(421.601)
	<b>50.252.824</b>	<b>45.035.238</b>
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(564.433)	(2.255.983)
Ertelenmiş vergi yükümlülükler	50.817.257	47.291.221
	<b>50.252.824</b>	<b>45.035.238</b>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	45.035.238	42.997.866
Özkaynak altında muhabeleştirilen	3.171.720	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	1.841.440	2.553.273
Konsolidasyon kapsamındaki değişiklikler	204.426	(515.901)
<b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>50.252.824</b>	<b>45.035.238</b>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak –31 Aralık 2014	1 Ocak –31 Aralık 2013
Vergi öncesi kar	222.095.682	4.379.417
Gelir vergisi oranı %20 (2012: %20)	44.419.136	875.883
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler (*)	(54.989.871)	(1.410.287)
- kanune kabul edilmeyen giderler	266.617	54.931
- yatırım indirimi etkisi	-	(3.159.909)
- vergi etkisi olmayan düzeltme kayıtları	12.145.558	7.979.088
<b>Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri</b>	<b>1.841.440</b>	<b>4.339.706</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 25. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	220.260.368	(4.234.495)
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>1,403</b>	<b>(0,027)</b>
<b>Seyreltilmiş pay başına kazanç</b>	<b>1,403</b>	<b>(0,027)</b>

## 26. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle hizmet alımlarından doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2014

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>								
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.400	6.638.540
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>								
Özak Tekstil (*)	837.094	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	25.978.217
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	44.445	-	-	-	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	107.814	-	-	-	843.598	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.050	-	-	-	481.456	-	-	-
Diğer	38.485	-	-	-	-	-	-	-
	<b>1.030.888</b>	-	-	-	<b>16.734.316</b>	<b>35.961.204</b>	<b>3.706.400</b>	<b>32.616.757</b>

(\*) Grupun bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,81'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil ile olan toplam 48.454.721 TL tutarıdaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %8,89'dur. Borca tarihi itibarıyla 6.833.868 TL tutarıdaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'e ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2013

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (**)
<b>Ortaklar</b>								
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	-	-	-	6.688.991
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Ayturn Turizm Yat İşl.San. Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>								
Özak Tekstil (**)	259.835	-	-	-	-	5.991.937	-	43.522.662
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	41.537	-	-	-	1.769.261	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	505	-	-	-	311	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	19.364	-	-	-	105.867	-	-	-
Diğer	22.166	-	-	-	259.506	-	-	-
	<b>343.407</b>	-	-	-	<b>2.134.945</b>	<b>7.491.937</b>	-	<b>50.211.653</b>

(\*) Aktay Turizm ortaklarından Ayturn Turizm Yatırım İşletmeleri San. Tic. A.Ş.'nin sermaye katılmalarına ilişkin yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemesinden kaynaklanan söz konusu tutar 24 Ocak 2014'te ödenmiştir.

(\*\*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arıstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'den satın alınan Arıstate hisselerine ilişkin olarak, ilk yıl sadece faiz ikinci yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca ilişkin faiz yıllık %8,30'dur. Ortaklara borçlar olan uzun vadeli ticari olmayan borç tutarı Özak Tekstil'den Göktürk Köyünde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir.

(\*\*\*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arıstate finansal kiralama borçları Özak Tekstil tarafından ödenmiş ve ilgili tutar için Grup, Özak Tekstil'e borçlanmıştır. Borca ilişkin yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2014

Ortaklar	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar	-	-	-	-	-	15.167.655
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Özak Tekstil	34.253	134.308	4.181.472	4.095.329	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	52.310.178	521.441	-	145.074	-	6.708.771
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.366.900	2.585	-	33.677	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.525.130	271.720	-	121.301	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	415.240	446	-	15.468	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	291	-	9.492	-	-
Diğer	704.889	822	-	39.569	-	-
	<b>58.356.590</b>	<b>931.613</b>	<b>4.181.472</b>	<b>4.459.910</b>	<b>-</b>	<b>21.876.426</b>

(\*) Ortaklar Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tan Aktay Turizm hisselerinin almına ilişkin tutardır.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2013

Ortaklar	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar	-	-	-	-	-	8.266.544	-
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
Özak Tekstil	33.377	190.730	1.731.806	3.602.778	-	-	41.467.656
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	21.560.748	9.026	-	179.567	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	220	-	4.310	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.415.356	8.698	-	71.110	-	-	-
Diğer	987.053	18.491	-	30.168	-	-	-
	<b>23.996.534</b>	<b>227.165</b>	<b>1.731.806</b>	<b>3.887.933</b>	<b>-</b>	<b>8.266.544</b>	<b>41.467.656</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Yıl içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.378.672	1.988.965
	<b>2.378.672</b>	<b>1.988.965</b>

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

### a) Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

### b) Finansal Risk Faktörleri

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

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



31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

#### b.1) Kredi riski yönetimi

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Diğer alacaklar	Bankalardaki	
31 Aralık 2014	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.030.888	5.385.361	-	1.033.922	148.589.801
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.030.888	3.776.762	-	1.033.922	148.589.801
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.608.599	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.038.308	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.038.308)	-	-	-

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

#### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013	Alacaklar					
	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	343.407	23.853.641	-	-	1.502.913	125.141.157
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	343.407	19.432.714	-	-	1.498.920	125.141.157
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	4.420.927	-	-	3.993	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	926.567	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(926.567)	-	-	-	-

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

#### 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.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	759.585	-	759.585
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	711.222	-	711.222
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	120.009	-	120.009
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	17.783	-	17.783
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>1.608.599</b>	<b>-</b>	<b>1.608.599</b>
<b>Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2013	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	452.229	-	452.229
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.226.463	-	2.226.463
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.742.235	-	1.742.235
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	3.993	3.993
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>4.420.927</b>	<b>3.993</b>	<b>4.424.920</b>
<b>Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

#### b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

#### **Likidite riski tablosu:**

#### 31 Aralık 2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	440.354.733	485.518.807	95.501.786	183.503.523	206.513.498
Finansal kiralama yükümlülükleri	307.352	310.015	310.015	-	-
Ticari borçlar	60.144.326	65.362.495	32.497.684	13.454.397	19.410.414
Diğer borçlar	102.236.728	104.056.676	263.167	54.289.027	49.504.482
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>603.043.139</b>	<b>655.247.993</b>	<b>128.572.652</b>	<b>251.246.947</b>	<b>275.428.394</b>

#### 31 Aralık 2013

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	302.679.824	382.597.524	86.099.830	131.740.977	164.756.717
Finansal kiralama yükümlülükleri	657.714	672.122	224.041	448.081	-
Ticari borçlar	14.196.985	16.078.635	6.374.200	8.126.882	1.577.553
Diğer borçlar	59.528.646	59.528.646	9.316.993	-	50.211.653
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>377.063.169</b>	<b>458.876.927</b>	<b>102.015.064</b>	<b>140.315.940</b>	<b>216.545.923</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

#### b.3) Piyasa riski yönetimi

##### b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

	31 Aralık 2014			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	11.071.577	2.108	3.596.965	965.361
2. Parasal Finansal Varlıklar	81.310.095	13.981	16.731.634	15.057.012
3. Diğer	129.109	-	55.677	-
4. <b>Dönen varlıklar</b>	<b>92.510.781</b>	<b>16.089</b>	<b>20.384.276</b>	<b>16.022.373</b>
5. <b>Toplam varlıklar</b>	<b>92.510.781</b>	<b>16.089</b>	<b>20.384.276</b>	<b>16.022.373</b>
6. Ticari borçlar	16.288.998	-	7.013.285	9.179
7. Finansal yükümlülükler	140.930.939	-	56.546.629	3.476.074
8. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>157.219.937</b>	<b>-</b>	<b>63.559.914</b>	<b>3.485.253</b>
9. Finansal yükümlülükler	32.562.646	-	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	23.418.177	100	8.928.740	961.932
11. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>55.980.823</b>	<b>100</b>	<b>8.928.740</b>	<b>12.506.104</b>
12. <b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>213.200.760</b>	<b>100</b>	<b>72.488.654</b>	<b>15.991.357</b>
13. <b>Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(120.689.979)</b>	<b>15.989</b>	<b>(52.104.378)</b>	<b>31.016</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2013			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	21.522.969	13.394	8.694.320	994.300
2. Parasal Finansal Varlıklar	91.275.422	61.120	40.749.575	1.394.143
3. Diğer	4.283	-	1.411	433
4. <b>Dönen varlıklar</b>	<b>112.802.674</b>	<b>74.514</b>	<b>49.445.306</b>	<b>2.388.876</b>
5. <b>Toplam varlıklar</b>	<b>112.802.674</b>	<b>74.514</b>	<b>49.445.306</b>	<b>2.388.876</b>
6. Ticari borçlar	(1.855.922)	-	(769.893)	(72.446)
7. Finansal yükümlülükler	(126.027.515)	-	(59.048.641)	-
8. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(127.883.437)</b>	<b>-</b>	<b>(59.818.534)</b>	<b>(72.446)</b>
9. Finansal yükümlülükler	(73.086.548)	-	(34.243.803)	-
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	(17.162.703)	-	(6.454.311)	(1.153.505)
11. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(90.249.251)</b>	<b>-</b>	<b>(40.698.114)</b>	<b>(1.153.505)</b>
12. <b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(218.132.688)</b>	<b>-</b>	<b>(100.516.648)</b>	<b>(1.225.951)</b>
13. <b>Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(105.330.014)</b>	<b>74.514</b>	<b>(51.071.342)</b>	<b>1.162.925</b>

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Aralık 2014	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.082.484)	12.082.484
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(12.082.484)</b>	<b>12.082.484</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	8.749	(8.749)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>8.749</b>	<b>(8.749)</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	4.738	(4.738)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>4.738</b>	<b>(4.738)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>(12.068.997)</b>	<b>12.068.997</b>



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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.900.157)	10.900.157
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(10.900.157)</b>	<b>10.900.157</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	341.493	(341.493)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>341.493</b>	<b>(341.493)</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	25.662	(25.662)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>25.662</b>	<b>(25.662)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>(10.533.002)</b>	<b>10.533.002</b>

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

##### Faiz oranı duyarlılığı

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Sabit faizli araçlar</b>		
Finansal yükümlülükler	440.662.085	303.337.738
	<b>440.662.085</b>	<b>303.337.738</b>

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebiyle, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2013 : Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2014	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	148.654.203	-	148.654.203	4
Ticari alacaklar	5.385.361	-	5.385.361	7
İlişkili taraflardan alacaklar	1.030.888	-	1.030.888	26
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	-	440.662.085	440.662.085	6
Ticari borçlar	-	10.742.802	10.742.802	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	3.706.400	3.706.400	26
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	32.616.757	32.616.757	26
<b>31 Aralık 2013</b>				
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	125.205.400	-	125.205.400	4
Ticari alacaklar	23.853.641	-	23.853.641	7
İlişkili taraflardan alacaklar	343.407	-	343.407	26
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	-	303.337.538	303.337.538	6
Ticari borçlar	-	12.062.040	12.062.040	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	58.338.535	58.338.535	26
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.500.000	1.500.000	26

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

1 Temmuz 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karar neticesinde, Özak GYO ile Aktay Turizm'in Şirket çatısı altında birleştirilmesi kararı alınmış olup finansal tabloların yayınlanma tarihi itibarıyla birleşme işlemleri devam etmektedir.

Aktay Turizm'e ait Demre'de bulunan turizm tahsisli gayrimenkülün kesin tahsisi kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığına 5.134.000 TL tutarında teminat mektubu teslim edilmiş ve kesin tahsis işlemlerinin başlaması için başvuruda bulunulmuştur. Bu kesin tahsis için Kültür ve Turizm Bakanlığından onay çıkmış, gerekli işlemlerin tamamlanması için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulacaktır.

Aktay Turizm'e bünyesinde bulunan Antalya Serik ilçesinde bulunan 8.562 metrekare arsa ve üzerinde bulunan Ela Quality Resort Hotel personel lojman binasını, otel işletmeciliğini yürüten grup firması Aktay Otel'e 7.300.000 TL bedel karşılığında satış devri gerçekleşmiştir.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	105.023.358	82.024.969
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	804.470.703	617.743.805
C. İştirakler	Md. 24/(b)	432.772.376	288.541.133
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	2.451.684	-
Diğer varlıklar		193.214.922	128.421.668
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.537.933.043</b>	<b>1.116.731.575</b>
E. Finansal borçlar	Md. 31	417.868.218	302.393.272
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	61.744.093	50.211.653
İ. Özkaynaklar	Md. 31	875.373.220	574.161.177
Diğer kaynaklar		182.947.512	189.965.473
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.537.933.043</b>	<b>1.116.731.575</b>

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
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)	105.023.358	82.024.969
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	103.902.000	22.719.446
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	288.007.640	275.528.680
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 19	% 22	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 52	%55	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 35	%33	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 7	%2	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 55	% 53	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 7	%7	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0	%0	%10 en fazla

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

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

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







**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

31 Aralık 2014 tarihli

konsolide olmayan finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş		
		Cari dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş dönem 31 Aralık 2013	Geçmiş dönem 1 Ocak 2013
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>204.678.255</b>	<b>345.783.656</b>	<b>91.433.772</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	109.785.050	82.024.969	5.288.410
Ticari alacaklar		995.422	98.675.713	1.648.137
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	16.395	91.391.234	1.628.269
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	979.027	7.284.479	19.868
Diğer alacaklar		630.587	1.274.787	2.901
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	630.587	1.274.787	2.901
Stoklar	7	68.001.714	141.551.143	79.003.688
Peşin ödenmiş giderler	8	4.867.741	5.039.563	13.830
Diğer dönen varlıklar	9	20.397.741	17.217.481	5.476.806
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.333.254.788</b>	<b>770.947.919</b>	<b>560.226.100</b>
Finansal yatırımlar	10	432.772.376	288.541.133	173.220.804
Müşterek faaliyetler	10	165.000.000	990.000	990.000
Ticari alacaklar		2.451.684	28.580	11.278.556
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	2.451.684	-	11.278.556
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	28.580	-
Diğer alacaklar		276.983	111.339	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	276.983	111.339	-
Devam eden proje stokları	7	28.437.041	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	608.370.033	387.624.854	373.992.222
Maddi duran varlıklar	12	982.683	894.722	704.482
Maddi olmayan duran varlıklar	13	28.765	8.304.533	40.036
Peşin ödenmiş giderler	8	94.935.223	84.452.758	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.537.933.043</b>	<b>1.116.731.575</b>	<b>651.659.872</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

31 Aralık 2014 tarihli

konsolide olmayan finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Kaynaklar	Dipnotreferansları	Bağımsız denetimden geçmiş		
		Cari dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş dönem 31 Aralık 2013	Geçmiş dönem 1 Ocak 2013
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>422.351.360</b>	<b>318.899.595</b>	<b>52.798.416</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	4	55.195.129	33.234.577	37.947.186
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	190.490.376	116.072.147	-
Ticari borçlar		41.416.402	4.551.259	5.445.980
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	15.653.688	195.748	4.664.443
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	25.762.714	4.355.511	781.537
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		208.166	90.317	80.646
Diğer borçlar		53.481.129	372.577	320.083
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	35.961.204	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	17.519.925	372.577	320.083
Ertelenmiş gelirler	8	81.507.488	164.578.718	8.970.756
Kısa vadeli karşılıklar		52.670	-	33.765
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>240.208.462</b>	<b>223.670.803</b>	<b>91.989.994</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	4	172.182.713	153.086.548	71.554.357
Ticari borçlar		14.420.925	-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	3.706.400	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	10.714.525	-	-
Diğer borçlar		41.629.147	50.211.653	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	25.782.889	50.211.653	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	15.846.258	-	-
Ertelenmiş gelirler	8	11.809.939	20.345.209	20.425.649
Uzun vadeli karşılıklar		137.460	27.393	9.988
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		137.460	27.393	9.988
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		28.278	-	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>875.373.221</b>	<b>574.161.177</b>	<b>506.871.462</b>
Ödenmiş sermaye	15	157.000.000	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		2.062.027	1.736.422	387.543
Finansal varlık değer artış fonu		165.540.833	105.723.767	25.524.600
Geçmiş yıllar karları		162.662.414	175.897.471	177.246.350
Net dönem karı / (zararı)		241.394.978	(12.909.452)	-
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.537.933.043</b>	<b>1.116.731.575</b>	<b>651.659.872</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

30 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	299.507.641	17.869.422
Satışların maliyeti	17	(191.997.887)	(562.628)
<b>Brüt kar</b>		<b>107.509.754</b>	<b>17.306.794</b>
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.354.187)	(3.397.837)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(8.029.275)	(4.980.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	138.756.512	4.713.738
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(6.961.763)	(1.388.173)
<b>Faaliyet karı</b>		<b>226.921.041</b>	<b>12.253.634</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	29.313.669	2.399.806
Finansal giderler, net	21	(14.839.732)	(27.562.892)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>241.394.978</b>	<b>(12.909.452)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)			
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>241.394.978</b>	<b>(12.909.452)</b>
Pay başına kazanç		1,538	(0,082)
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		59.817.066	80.199.167
- Finansal varlık makul değer artışı		59.817.066	80.199.167
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>301.212.044</b>	<b>67.289.715</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide olmayan öz kaynaklar değişim tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Kar veya zararda yeniden  
sınıflandırılmayacak  
birikmiş diğer kapsamlı  
gelirler veya giderler

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primler	Finansal varlık değer artış fonu	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (Zararı)	Toplam öz kaynaklar
<b>1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>25.524.600</b>	<b>387.543</b>	<b>177.246.350</b>	<b>-</b>	<b>506.871.462</b>
Transferler	-	-	-	1.348.879	(1.348.879)	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	80.199.167	-	-	(12.909.452)	67.289.715
<b>31 Aralık 2013 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>105.723.767</b>	<b>1.736.422</b>	<b>175.897.471</b>	<b>(12.909.452)</b>	<b>574.161.177</b>
<b>1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>105.723.767</b>	<b>1.736.422</b>	<b>175.897.471</b>	<b>(12.909.452)</b>	<b>574.161.177</b>
Transferler	-	-	-	325.605	(13.235.057)	12.909.452	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	59.817.066	-	-	241.394.978	301.212.044
<b>31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>165.540.833</b>	<b>2.062.027</b>	<b>162.662.414</b>	<b>241.394.978</b>	<b>875.373.221</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide olmayan nakit akış tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Bağımsız denetimden geçmiş		
		Cari dönem	Geçmiş dönem
Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013	
<b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>			
Dönem karı	241.394.978	(12.909.452)	
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	264.886	
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		176.404	
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19-20	110.067	
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		17.405	
Gerçeğe uygun değer kaybı/kazançları ile ilgili düzeltmeler	19	4.202.217	
		29.195.500	
		1.931.226	
	(120.687.538)	18.689.494	
		(4.447.608)	
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>127.215.836</b>	<b>30.721.743</b>	
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.724.861)	
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar	11	(42.423.450)	
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(21.829.843)	
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(9.185.024)	
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		95.257.187	
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(85.777.600)	
		(475.001)	
		(102.602.391)	
		51.286.068	
		(894.721)	
		(46.881.656)	
		205.767.575	
<b>Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları</b>	<b>199.847.730</b>	<b>(4.393.868)</b>	
Alınan faiz	281.110	-	
	<b>200.128.840</b>	<b>(4.393.868)</b>	
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(343.624)	
Diğer nakit çıkışlar		(8.631.141)	
		(248.424.177)	
		(35.121.162)	
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları</b>	<b>(248.767.801)</b>	<b>(43.752.303)</b>	
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		221.181.161	
Ödenen faiz		147.146.274	
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(21.349.658)	
		(6.314.622)	
		(123.432.461)	
		(15.948.922)	
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit girişleri</b>	<b>76.399.042</b>	<b>124.882.730</b>	
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ</b>	<b>27.760.081</b>	<b>76.736.559</b>	
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>82.024.969</b>	
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>109.785.050</b>	
		<b>82.024.969</b>	

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



## İLERİYE YÖNELİK BİLDİRİMLER

Bu faaliyet raporunda yer alan bazı cümleler “ileriye yönelik bildirimler” olarak değerlendirilebilir. İleriye yönelik bildirimlerimiz, genel olarak “bekliyor”, “tahmin ediyor”, “inanıyor”, “potansiyel”, “planlıyor”, “hedefliyor”, “olabilir”, “olacak” gibi ifadeler veya gelecekteki olayların belirsizliğini ifade eden kelimeler içerebilir. İleriye yönelik bildirimler, bizim mevcut beklentilerimiz, tahminlerimiz ve varsayımlarımızı temel almakta olup bazı risk ve belirsizliklere maruzdur. ÖZAK GYO, ileriye yönelik bildirimlerine yansıtılan beklentilerin şu anda makul olduğuna inanmakla birlikte, gerçekleşen sonuçlar tahmin edilen veya varsayılandan ciddi biçimde farklılık arz edebilir. ÖZAK GYO, ileriye yönelik bildirimleri, bu ifadeleri etkileyen varsayımlardaki ve faktörlerdeki değişiklikleri güncellemek için kanuni zorunluluklar dışında hiçbir yükümlülük üstlenmemektedir.



## İLETİŞİM BİLGİLERİ

### Genel Merkez

**Adres:** İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No: 1 D: 18 Başakşehir - İstanbul

**Telefon:** +90 212 486 36 50 | **Faks:** +90 212 486 02 51

**E-posta:** info@ozakgyo.com

### Satış Ofisleri

#### Özak Hayat Tepe Satış Ofisi

**Adres:** Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Hayat Tepe C Blok D: 5 Ora Alışveriş ve Gösteri

Merkezi Yanı, Bayrampaşa - İstanbul

**Telefon:** +90 212 633 53 53 | **Faks:** +90 212 640 06 79

**E-posta:** info@hayattepe.com

### Bulvar 216 Satış Ofisi

**Adres:** Barbaros Mahallesi Atatürk Bulvarı Gelincik Sokak No: 4 Ataşehir - İstanbul

**Telefon:** +90 216 688 34 26 | **Faks:** +90 216 688 52 16

**E-posta:** +90 216 688 52 16

## ÖZAK GYO

İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34 Portall Plaza No: 1/18 Başakşehir / İstanbul  
T +90 212 486 36 50 | F +90 212 486 02 51

[www.ozakglobal.com](http://www.ozakglobal.com) | [www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com)



/OzakGYO



/OzakGYO



/OzakGYO