

Özak GYO'nun

GELECEK AJANDASI



Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2016 Faaliyet Raporu

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



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 1,57
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BİST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. 10. Cad. 34 Portall Plaza No: 7/18 Başakşehir - İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
Telefon	0212 486 36 50
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

Yıl Sonu İtibarıyla 2016

Aktif Büyüklük

1,78 Milyar TL

FAVÖK Marjı

%26,6

Net Aktif Değeri

1,23 Milyar TL*

Piyasa Değeri

467,5 Milyon TL

Sermaye

250 Milyon TL

Özkaynaklar

1,13 Milyar TL

Toplam Satış Gelirleri

112,1 Milyon TL

Kira Gelirleri

61,6 Milyon TL*

FAVÖK

29,8 Milyon TL

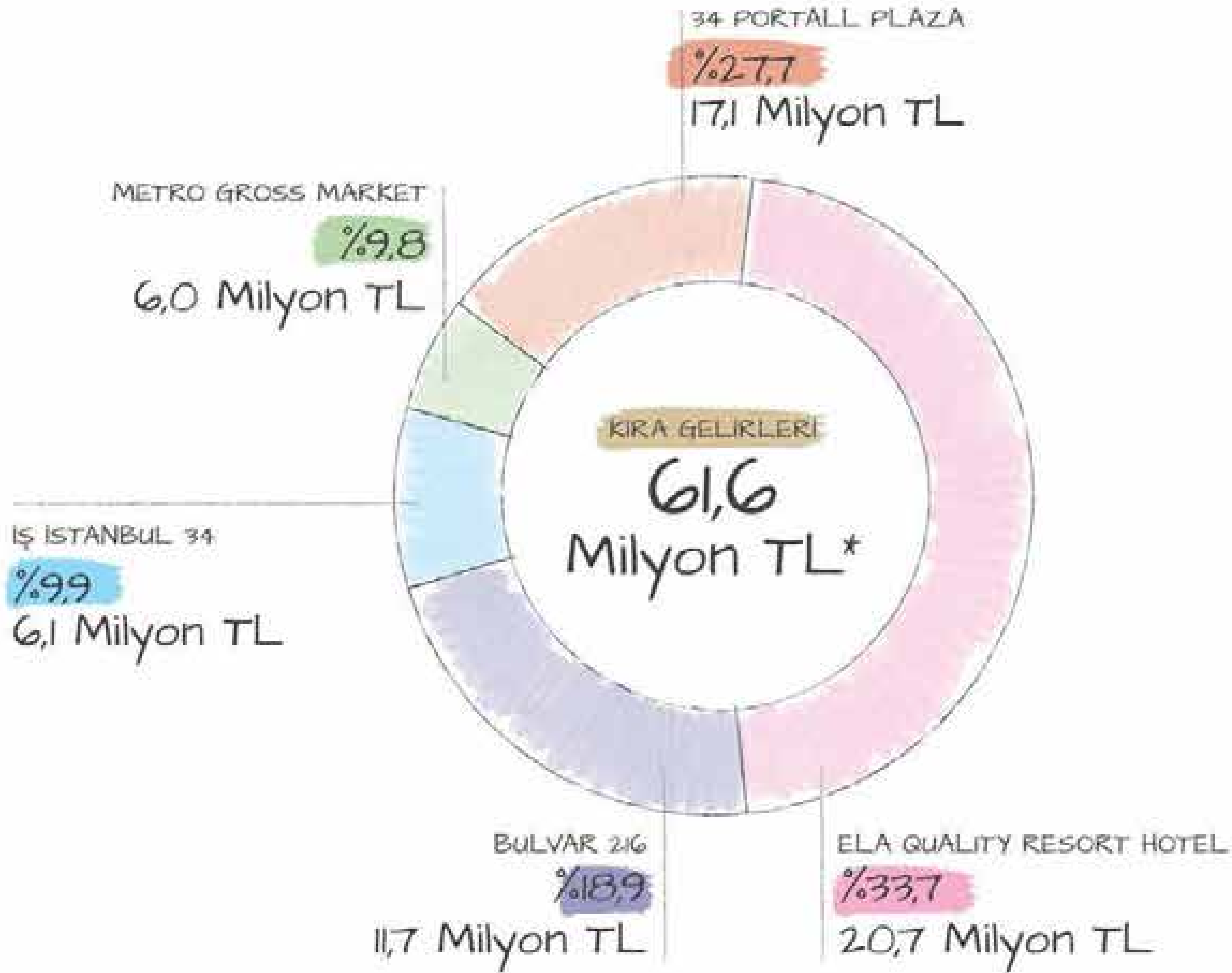
Net Kâr

13,2 Milyon TL

* Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Özak GYO Kira Gelirleri Dağılımı

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



Toplam Portföydeki
Ortalama Doluluk

%98

Döviz Bazlı
Kira Kontratları

%91

* Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Yapılacaklar Listemiz 2017



#01

Yılsonu itibarıyla Net Aktif Değer'in artırılması.

#02

Büyükyalı Projesi üretim ve satış faaliyetlerinin sorunsuzca yürütülmesi.

#03

Yeni değerler yaratmak için ihale fırsatlarının takip edilmesi.

#04

Kira gelirlerinde %17 artış sağlanması.

#05

Hayat Tepe'de stokta bulunan dairelerin kiralanması veya satılması.

* Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 207'de "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

Yapılacaklar Listemiz

Orta - Uzun Vade

#01

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

#02

Orta - uzun vadede sektörün en büyük şirketlerinden biri olmak.

#03

Balmumcu arsasında otel/ rezidans projesi geliştirilmesi.

#04

Büyükyalı projesinde inşaat ve satışların tamamlanması.

#05

Göktürk arsasında konut projesi geliştirilmesi.

#06

Mahmutbey arsasında iş merkezi projesi geliştirilmesi.

#07

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

* Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 207’de “İleriye Yönelik Bildirimler” başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

Yıllık Planımız 2017

05.01.2017

2016 Yılı Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

09.01.2017

Sermaye Piyasaları Paydaşları

Büyükyalı İstanbul Projesi Saha Ziyareti ve Bilgilendirme Toplantısı

12.01.2017

Büyükyalı İstanbul Projesi 2016 yılı Satış Raporu

27.01.2017

Değerleme Şirketi Seçimi

08.02.2017

Sermaye Piyasaları Paydaşları

Büyükyalı İstanbul Projesi İnşaat İlerlemesi ve Finansal Durum Değerlendirme Toplantısı

14.02.2017

Vergi Dairesine 2016 Yılı Sonu Finansal Tablo Gönderimi

16.02.2017

2016 Yılı Sonu Operasyonel Verilerin Açıklanması

07.03.2017

2016 Yılı Sonu Finansal Raporların Açıklanması

09.03.2017

2016 Yılsonu Finansal ve Operasyonel Sonuçlarına İlişkin Telekonferans

13.03.2017

2016 Yılsonu Faaliyet Raporunun Açıklanması

28.04.2017

2017'3A Operasyonel Verilerin Açıklanması

28.04.2017

Olağan Genel Kurul Toplantısı

10.05.2017

2017'3A Finansal Raporların Açıklanması

12.05.2017

2017'3A Finansal ve Operasyonel Sonuçlarına İlişkin Telekonferans / Analist Toplantısı

15.05.2017

Vergi Dairesine 2017'3A Finansal Tablo Gönderimi

31.07.2017

2017'6A Operasyonel Verilerin Açıklanması

14.08.2017

Vergi Dairesine 2017'6A Finansal Tablo Gönderimi

Yıllık Planımız 2017

21.08.2017

2017'6A Finansal Raporların Açıklanması

24.08.2017

2017'6A Finansal ve Operasyonel Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

31.10.2017

2017'9A Operasyonel Verilerin Açıklanması

09.11.2017

2017'9A Finansal Raporların Açıklanması

10.11.2017

2017'9A Finansal ve Operasyonel Sonuçlarına İlişkin Telekonferans

14.11.2017

Vergi Dairesine 2017'9A Finansal Tablo Gönderimi

31.12.2017

2017 Yılı Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ocak

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

Şubat

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

Mart

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

Nisan

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

Mayıs

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

Haziran

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

Temmuz

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

Ağustos

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

Eylül

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

Ekim

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

Kasım

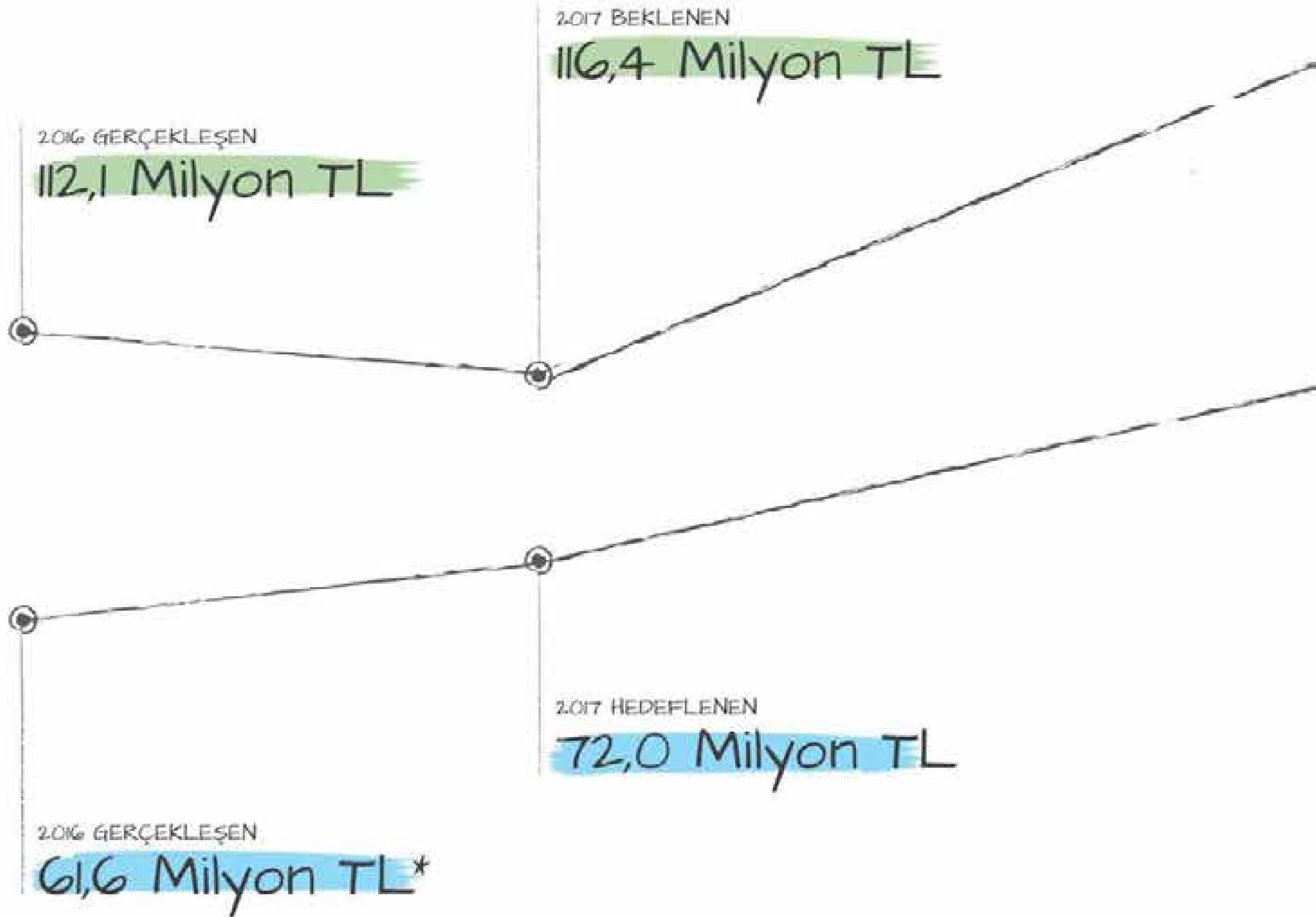
P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10

Aralık

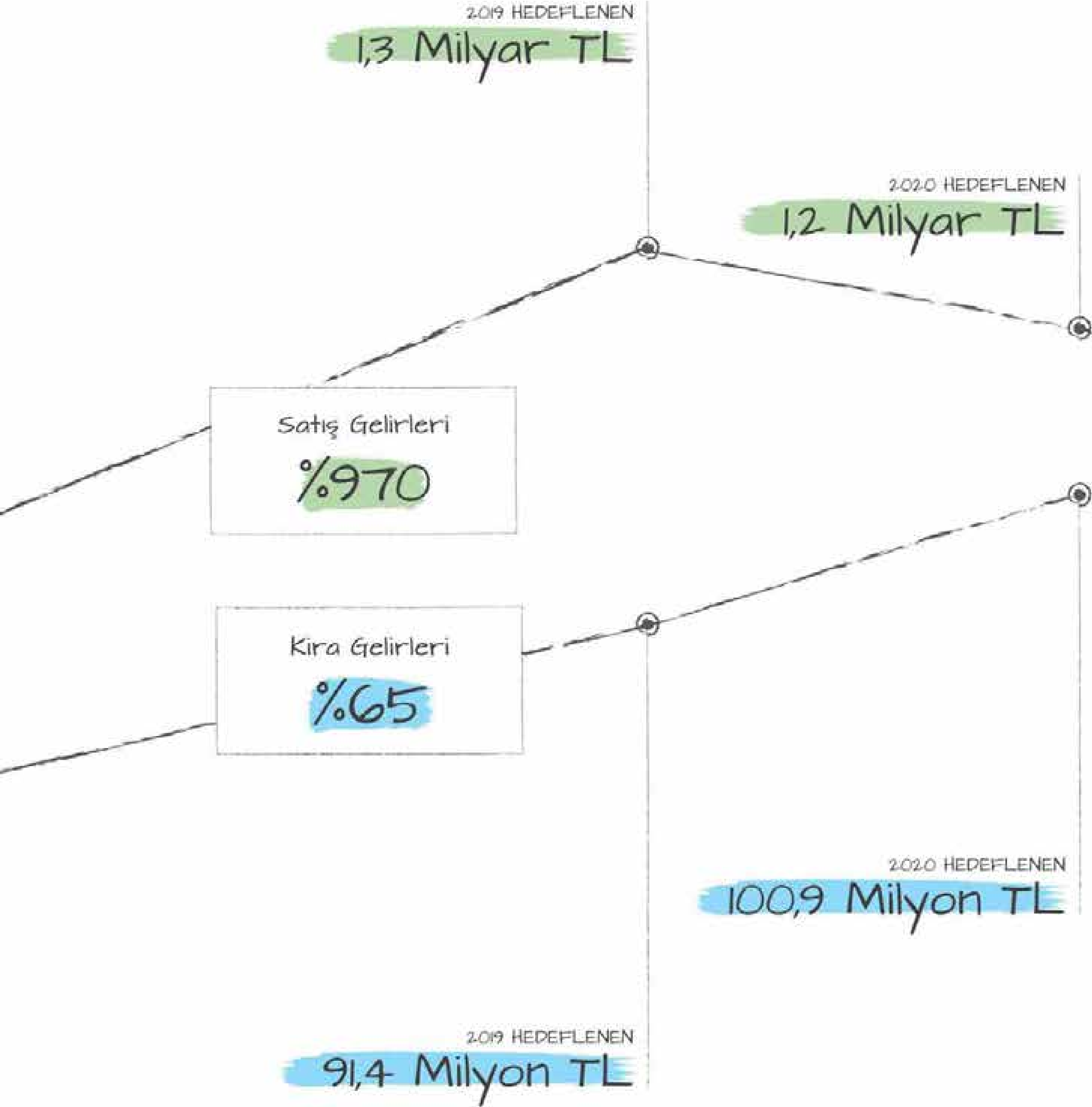
P	Pt	S	Ç	P	C	Ct
27	28	29	30	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31
1	2	3	4	5	6	7

Sürdürülebilir Gelir Yaratma Potansiyelimiz

Kira gelirlerinin %91'i yabancı para bazlı olan Özak GYO, toplam satış hasılatını 4 yılda 12 katına çıkarmayı hedeflemektedir



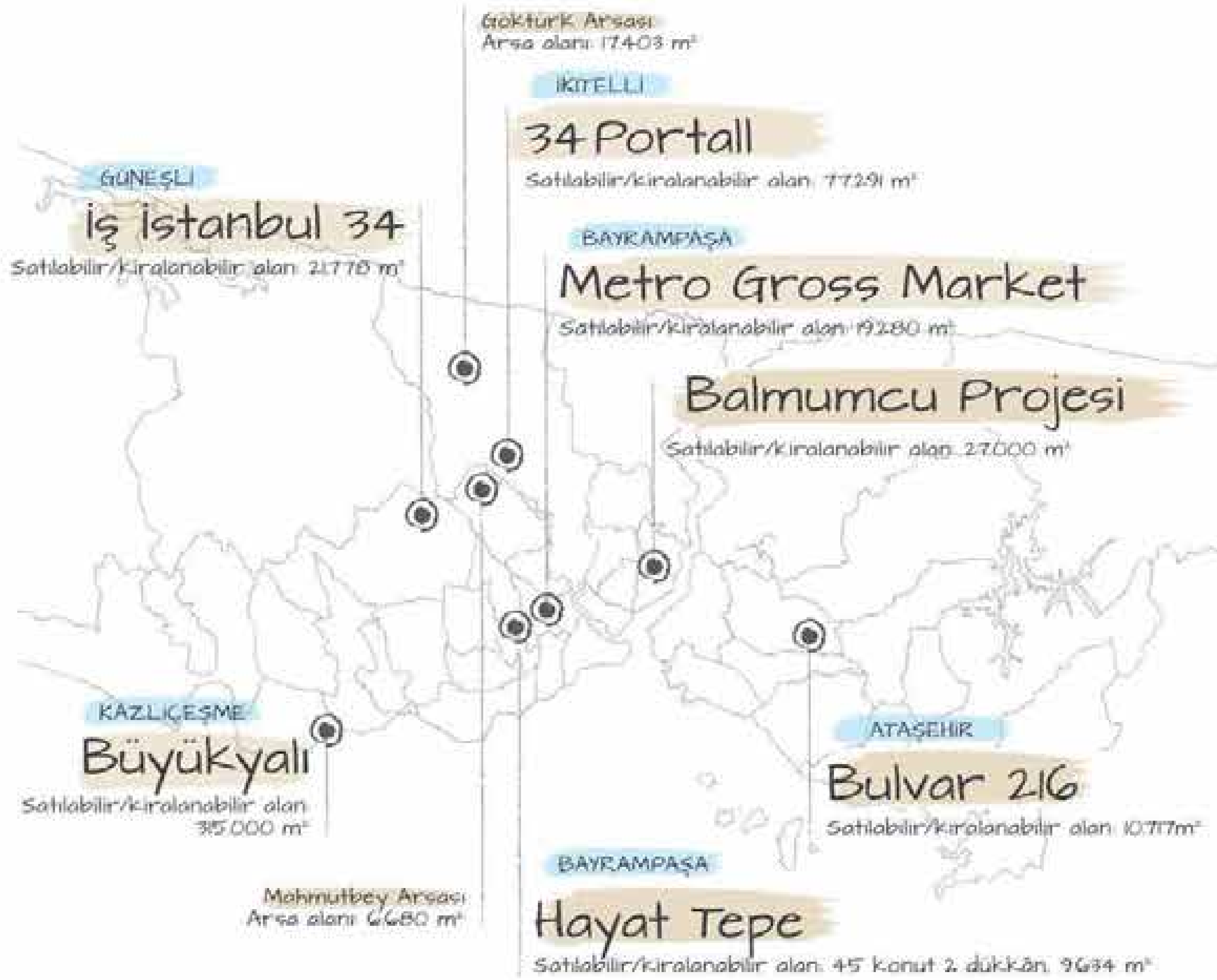
* Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.



VARLIKLARIMIZ

İstanbul

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



Toplam arsa alanı*

24.083 m²

Toplam satılabilir/kiralanabilir alan

480.700 m²

*Mahmutbey ve Göktürk arsaları konsolide değerleri



VARLIKLARIMIZ

Antalya

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



Toplam arsa alanı

131.000 m²

Toplam satılabilir/kiralanabilir alan

98.712 m²

VARLIKLARIMIZ

Aydın

Alternatif turizmin merkezlerinden Didim’de gerçekleştirilecek otel yatırımı, bölgenin turizm trafiğine önemli katkı sağlamaktadır.



Toplam arsa alanı*

163.705 m²

34 Portall Plaza

Sayırsız olanaklarıyla, çağdaş iş yaşamının, entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen firmalar için mükemmel bir kompleks sunan 34 Portall Plaza, TEM Otoyolu'na 4 km mesafede, kolay ulaşılabilir bir lokasyonda yer almaktadır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2010

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

53,4 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

17,1 milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ

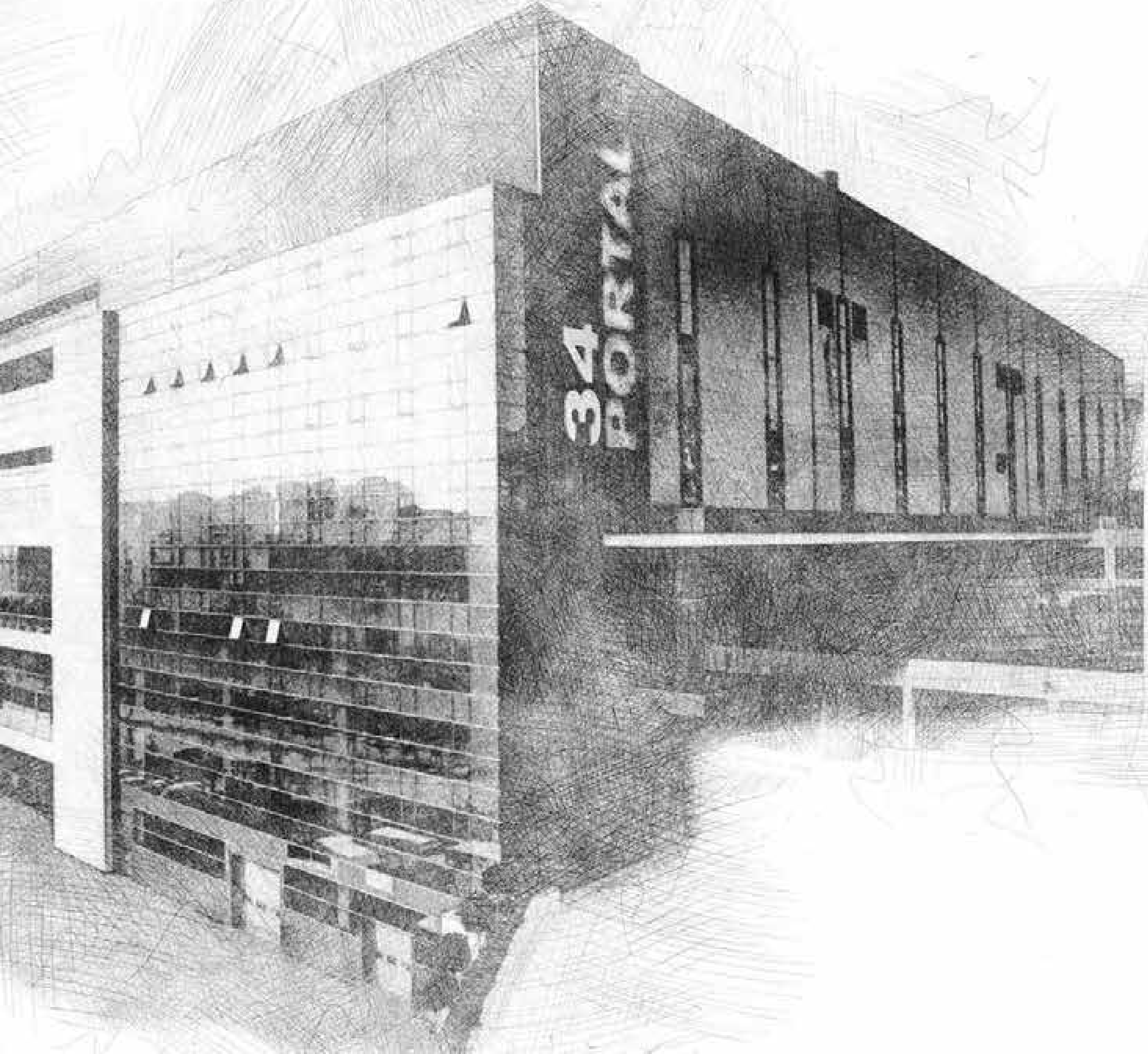
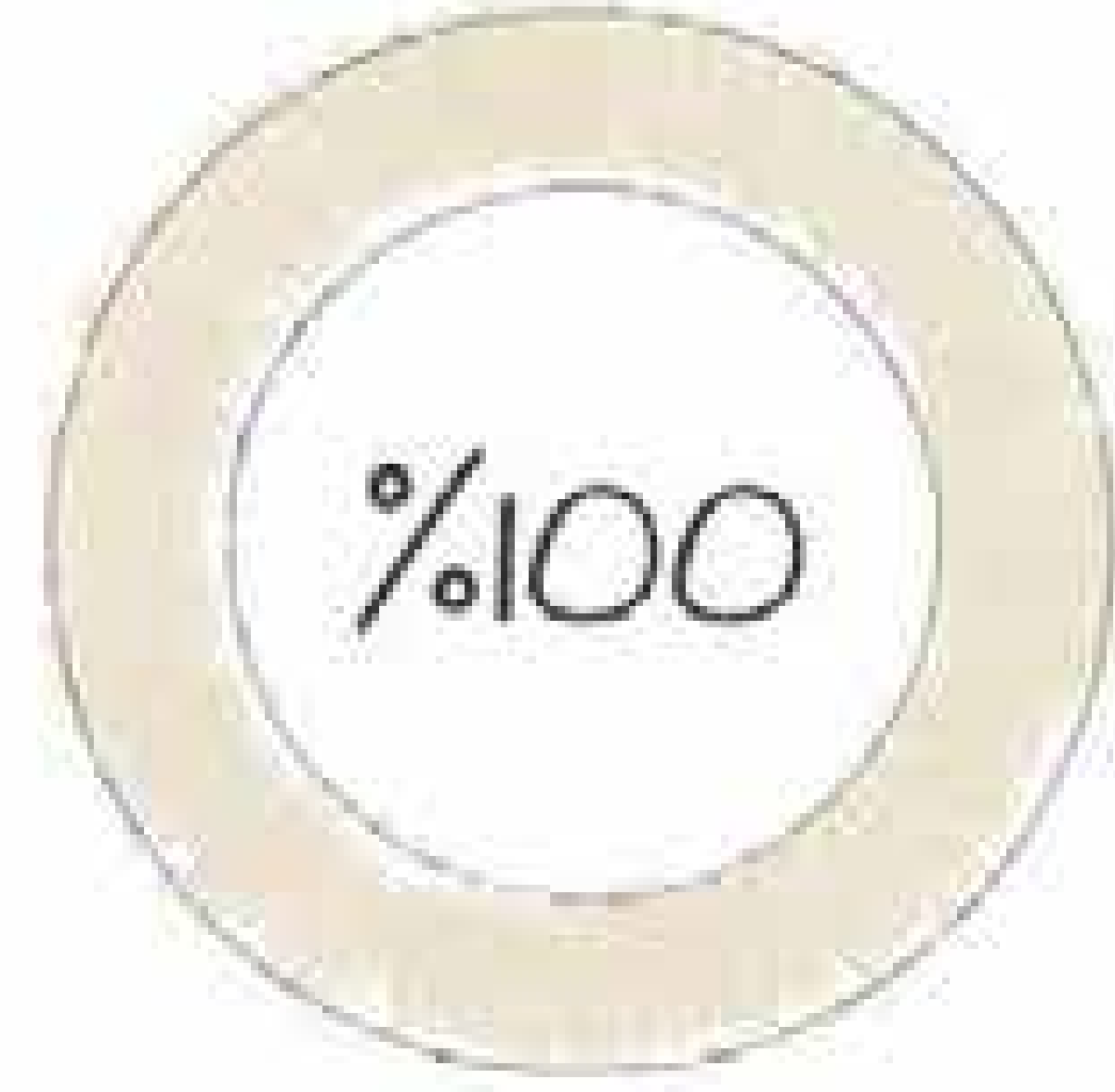
255,1 milyon TL

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	%100 Özak GYO
Proje tipi	Ofis & Sanayi
Konum	İstanbul, İkitelli
Arsa ve geliştirme maliyeti	53,4 milyon TL
Ekspertiz değeri	255,1 milyon TL
Kira ekspertiz değeri ^(*)	16,2 milyon TL
Doluluk oranı	%100
Yıllık kira artışı	LIBOR+%2
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	25.371 m ²
Kıralanabilir alan	77.291 m ²
Önemli kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko ve Asır Grup

(*) 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 15,3 milyon TL)



DOLULUK ORANI



İş İstanbul 34

“Geleceğin Binası” yaklaşımıyla tasarlanan İş İstanbul 34, tasarımı ve teknik donanımı sayesinde A sınıfı ofis binaları arasında sınıflandırılmaktadır. İş İstanbul 34’te, ofis kullanımı dışında 137 ile 2.000 m² arasında değişen 15 mağaza alanı perakende kullanıcılar için ayrılmıştır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2010

ARSA & GELİŞTİRME MALİYETİ

21,6 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

6,1 milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ

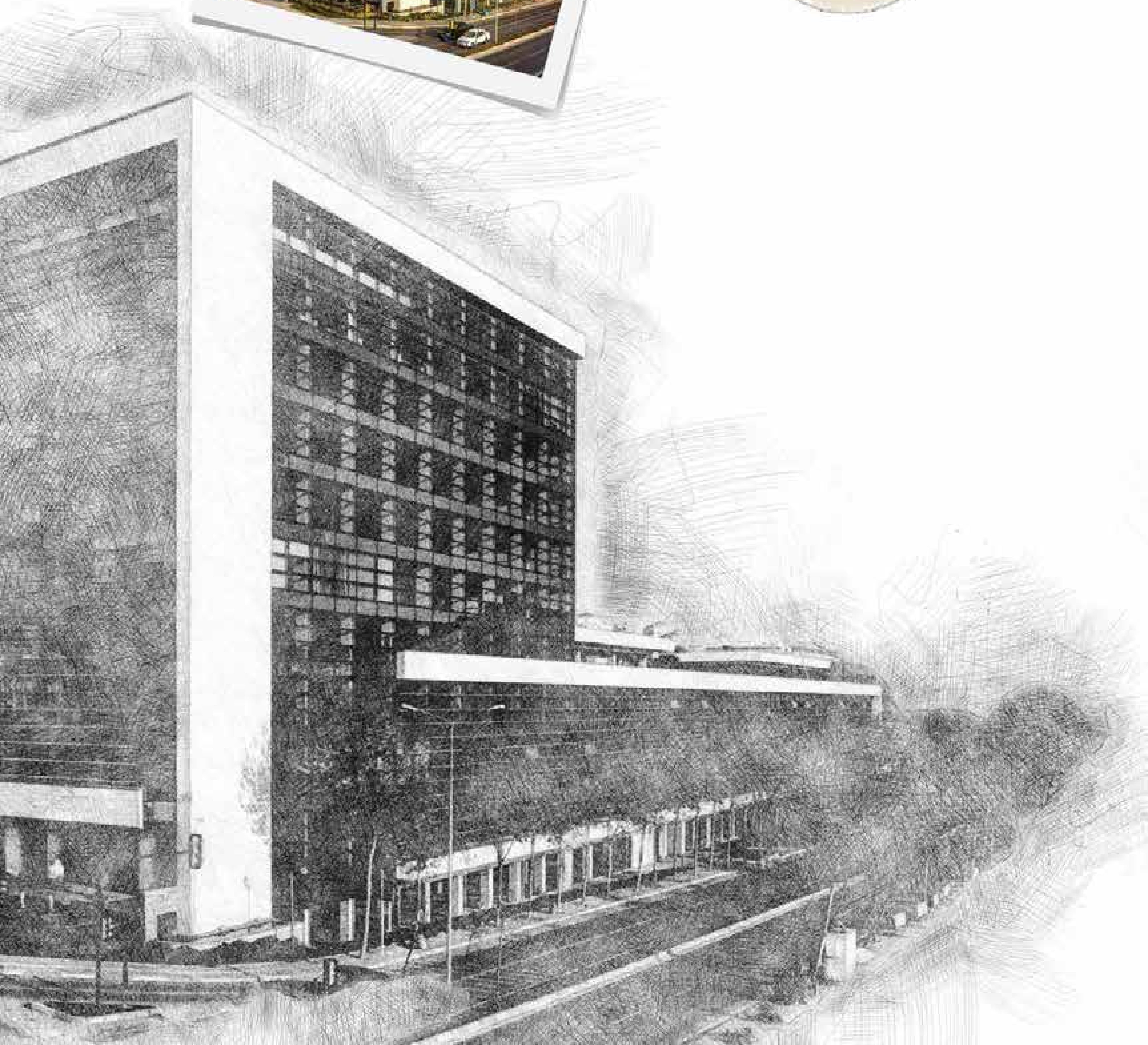
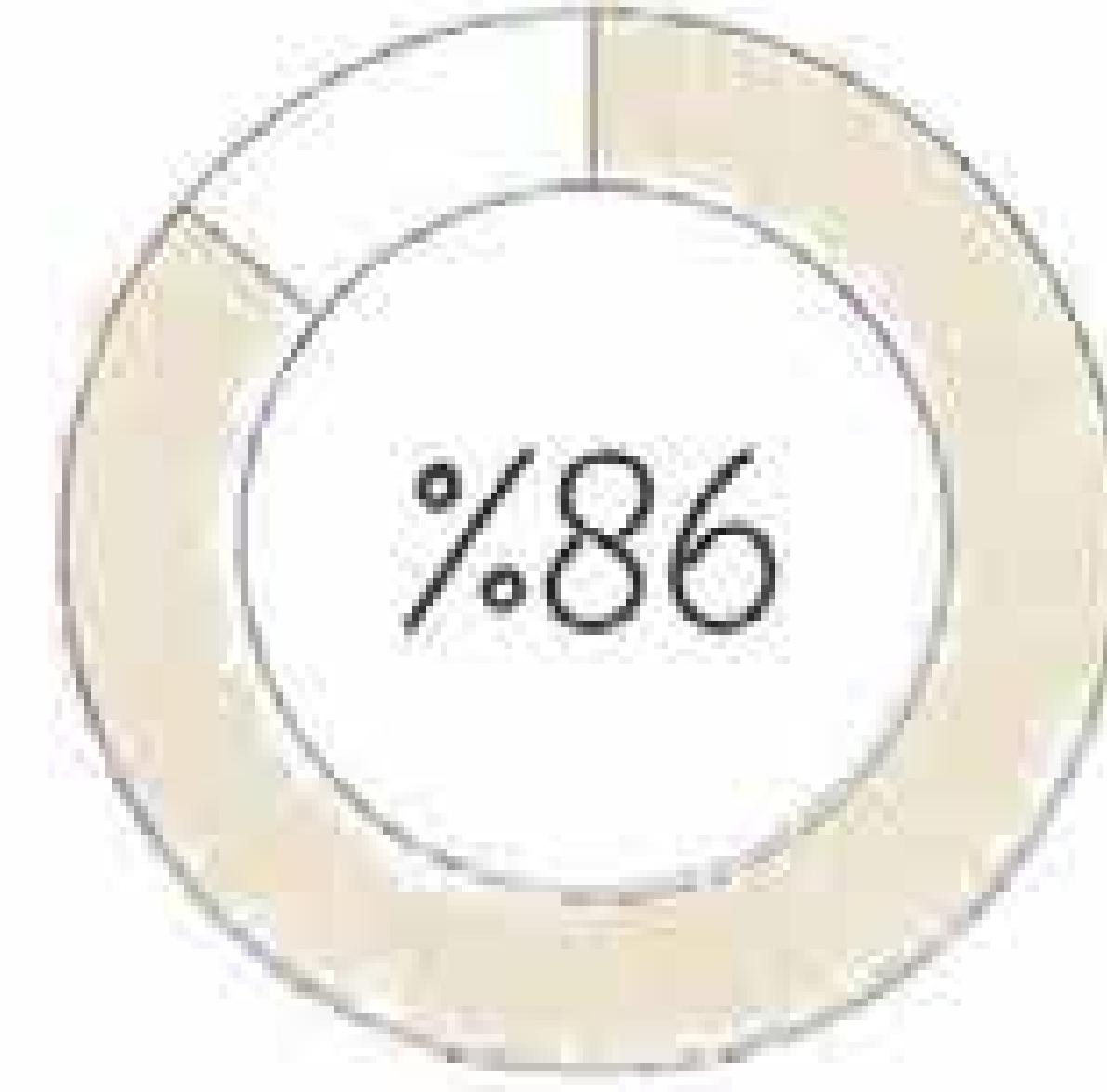
122,6 milyon TL

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis ve Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Arsa ve geliştirme maliyeti	21,6 milyon TL
Ekspertiz değeri	122,6 milyon TL
Kira ekspertiz değeri ^(*)	7,4 milyon TL
Doluluk oranı	%86
Yıllık kira artışı	LIBOR+%3
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	6.586 m ²
Kıranabilir alan	21.778 m ²
Önemli kiracılar	SGS Supervise, Odeabank, Mexx

(*) 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 7,4 milyon TL)



DOLULUK ORANI



Bayrampaşa Metro Gross Market

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

TAMAMLANMA TARİHİ

2012

ARSA & GELİŞTİRME MALİYETİ

34,7 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

6,0 milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ

94,5 milyon TL

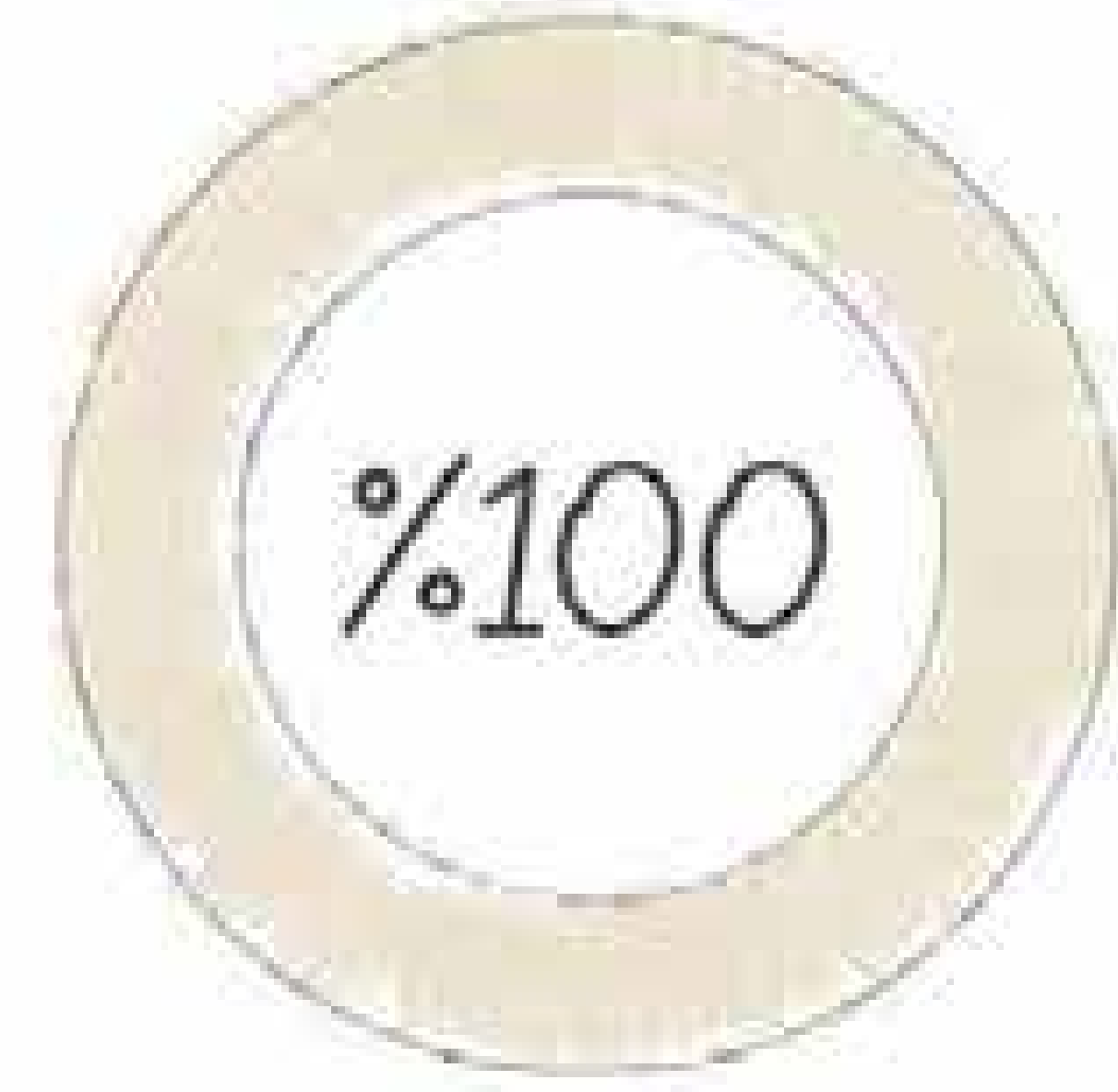
PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve geliştirme maliyeti	34,7 milyon TL
Ekspertiz değeri	94,5 milyon TL
Kira ekspertiz değeri ^(*)	6,5 milyon TL
Doluluk oranı	%100
Yıllık kira artışı	Euro TÜFE
Portföye girişi	2012
Arsa alanı	15.130 m ²
Kıranabilir alan	19.280 m ²
Market alanı	8.470 m ²
Önemli kiracılar	Metro Gross Market

(*) 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 5,7 milyon TL)



DOLULUK ORANI



Bulvar 216

Bulvar 216, gayrimenkul ve yapı tasarımı alanında dünyanın en prestijli ödülü olarak kabul edilen European Property Awards'ta mimari kategoride üç, geliştirme kategorisinde iki ödüle layık görülmüştür.

TAMAMLANMA TARİHİ

2014

ARSA & GELİŞTİRME MALİYETİ

102,0 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

11,7 milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ

231,6 milyon TL

PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Arsa ve geliştirme maliyeti	102,0 milyon TL
Ekspertiz değeri (perakende)	231,6 milyon TL
Kira ekspertiz değeri(*)	14,2 milyon TL
Doluluk oranı	%79
Tamamlanma tarihi	2014
Arsa alanı	5.873 m ²
Perakende kiralanabilir alan	10.717 m ²

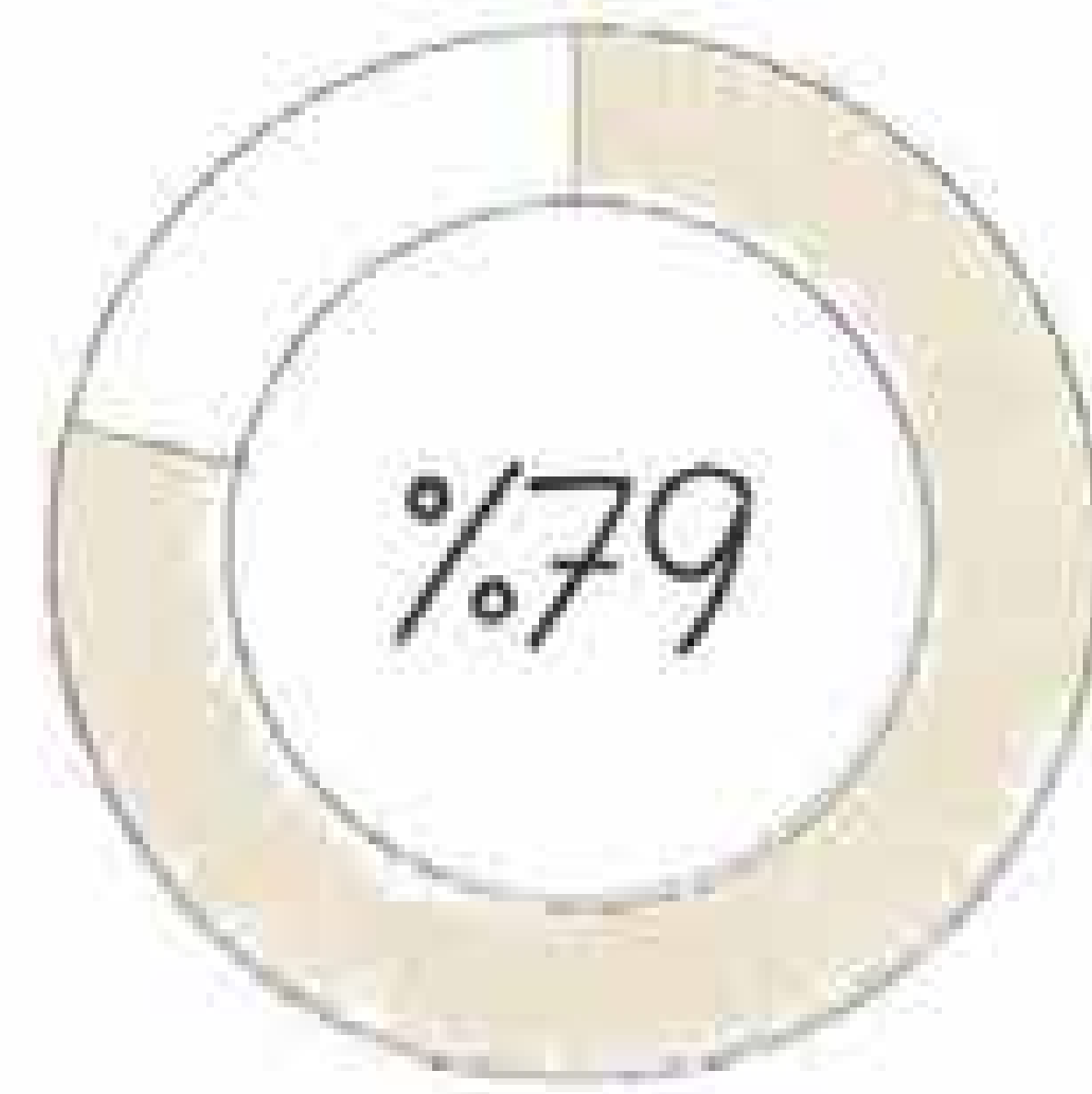
Başlıca Kiracılar

P.F.Chang's, Bebek Balıkçısı, Casita, Hunger, O'learys, Caribou, Harvard, Starbucks, Mc Donalds, D&B, Vatan Bilgisayar, Laym Lounge, If Performance Hall, Cinema

(*) 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 14,4 milyon TL)



DOLULUK ORANI



Ela Quality Resort Hotel

Doğunun mistik unsurlarının batının modern mimari yaklaşımları ile birleştiği Ela Quality Resort, kapılarını açtığı 2007 yılından bu yana ağırladığı misafirlerine benzersiz lüks olanaklar sunmaktadır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2007

ARSA & GELİŞTİRME MALİYETİ

123,9 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

20,7 milyon TL

EKSPERTİZ DEĞERİ

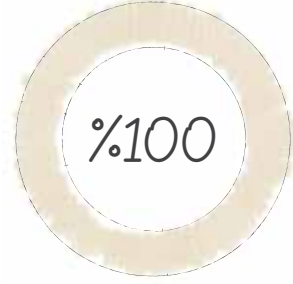
346,0 milyon TL

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO (%100)
İşletme	%95 İştirak Aktay Otel İşletmesi A.Ş.
Proje tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel kapasitesi	583 oda/1.200 yatak
Arsa ve geliştirme maliyeti	123,9 milyon TL
Ekspertiz değeri	346 milyon TL
Kira ekspertiz değeri(*)	25,8 milyon TL
Yıllık ortalama otel doluluk oranı	%34 (%54 – 2015)
Yıllık kira artışı	TÜFE
Arsa alanı	98.712 m ²

(*) 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 20,7 milyon TL)



KİRALAMA PORTFÖY
DOLULUK ORANI



Hayat Tepe, İstanbul

Konumu ve yüksek yatırım potansiyeli ile İstanbulluların gözdesi olan Özak Hayat Tepe, ruha hitap eden mimari tasarımları ile her ihtiyaca ve zevke uygun yaşam alanları sunmaktadır.

TAMAMLANMA TARİHİ

2016

ARSA & GELİŞTİRME MALİYETİ

217,4 milyon TL

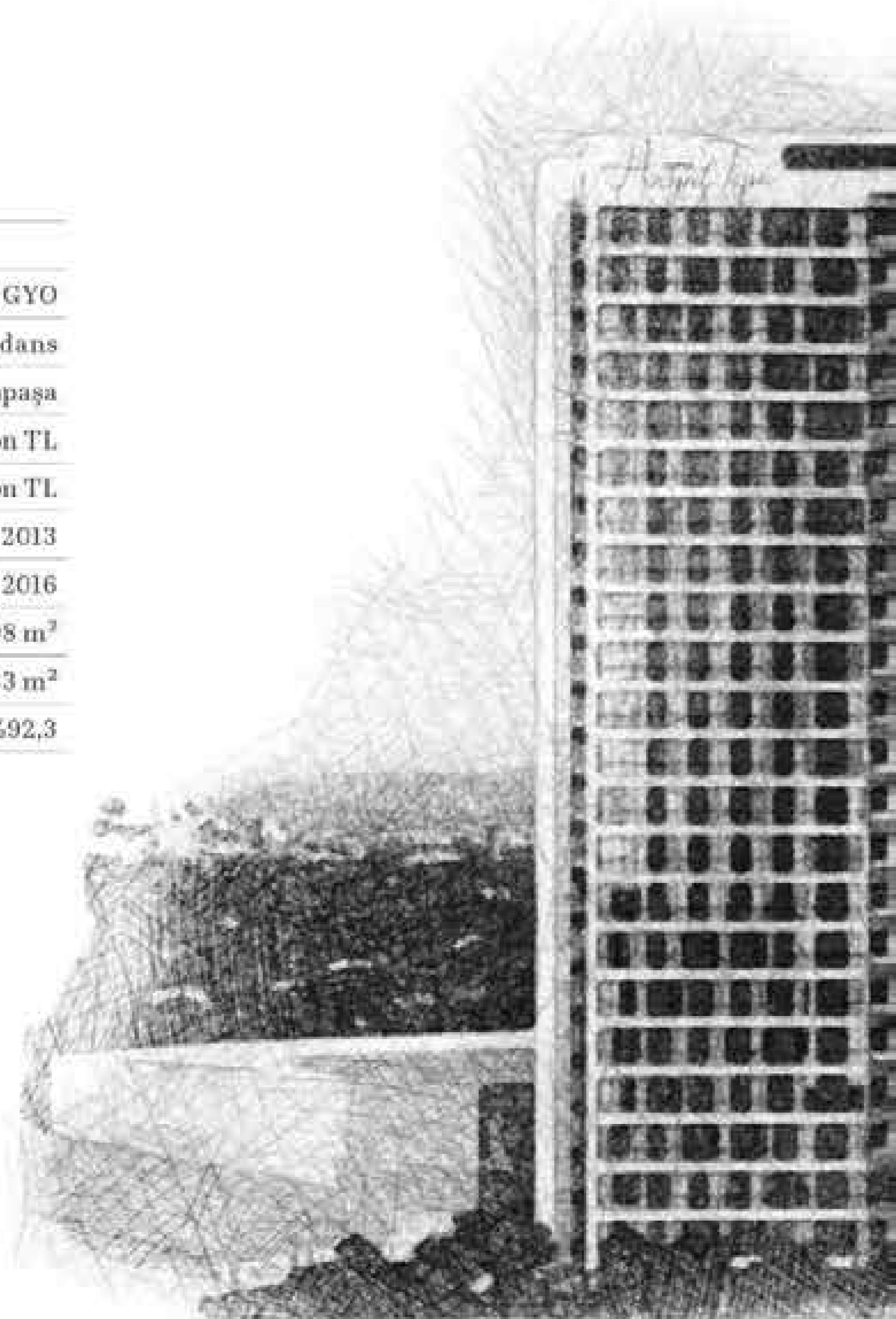
BEKLENEN SATIŞ GELİRİ

320 milyon TL

PROJE DETAYLARI

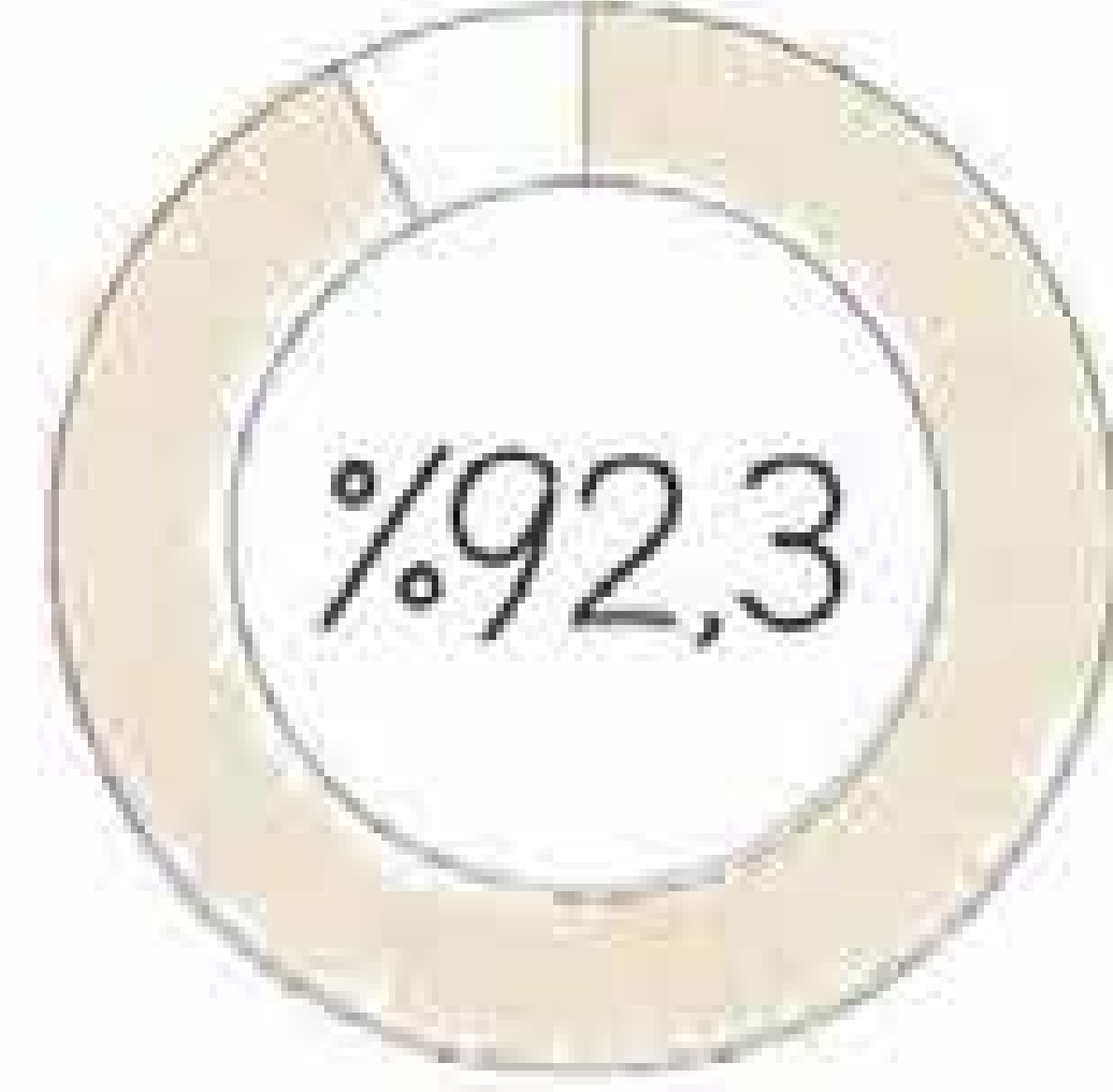
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam beklenen gelir	320,0 milyon TL
Arsa ve geliştirme maliyeti	217,4 milyon TL
Proje başlangıç tarihi	2013
Proje tamamlanma tarihi	2016
Arsa alanı	16.698 m ²
Satılabilir alan	78.533 m ²
Hayat Tepe teslim oranı (567/614) (*)	%92,3

(*) 31.12.2016 itibarıyla; Hayat Tepe Projesinde 614 bağımsız bölümün 567'si teslim edilmiş ve teslimat oranı %92,3 olarak gerçekleşmiştir. Stokta 45 konut ve 2 dükkân mevcuttur.





HAYAT TEPE
TESLİM ORANI



Büyükyalı Projesi

İstanbul'un tüm yeni ulaşım akslarının kesiştiği noktada yer alan 111 dönümlük arazi üzerine inşa edilen Büyükyalı, “insan” ve “iyi yaşam” kavramlarını odağına alarak, sakinlerine her anlamda “iyi bir yaşam” sunmaktadır.

PROJE BAŞLANGIÇ TARİHİ

2016

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

2,8 milyar TL

BEKLENEN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

4,2 milyar TL

BEKLENEN KÂR

1,5 milyar TL

PROJE DETAYLARI

	Özak GYO (%55) Ziylan Gayrimenkul (%30) Yenigün İnşaat (%15)
Sahiplik	
Proje tipi	Karma
Konum	İstanbul, Kazlıçeşme
Proje başlangıç tarihi	2016
Proje bitiş tarihi	İnşaat 2019, Satış 2020
Beklenen toplam proje maliyeti	1,2 milyar TL
Beklenen toplam satış geliri	4,2 milyar TL
Beklenen Kâr	1,5 milyar TL
(%55 Özak GYO Payı)	800 milyon TL
Beklenen ortalama m ² satış fiyatı	13.370 TL
Büyükyalı ön satış oranı (206/560) (*)	%36,8

(*) 31.12.2016 itibarıyla; 560 ünite satışa sunulmuş, toplam 35.830 m² alana sahip 206 ünitenin ön satışı gerçekleştirilerek 534 milyon TL satış cirosuna ulaşılmıştır.

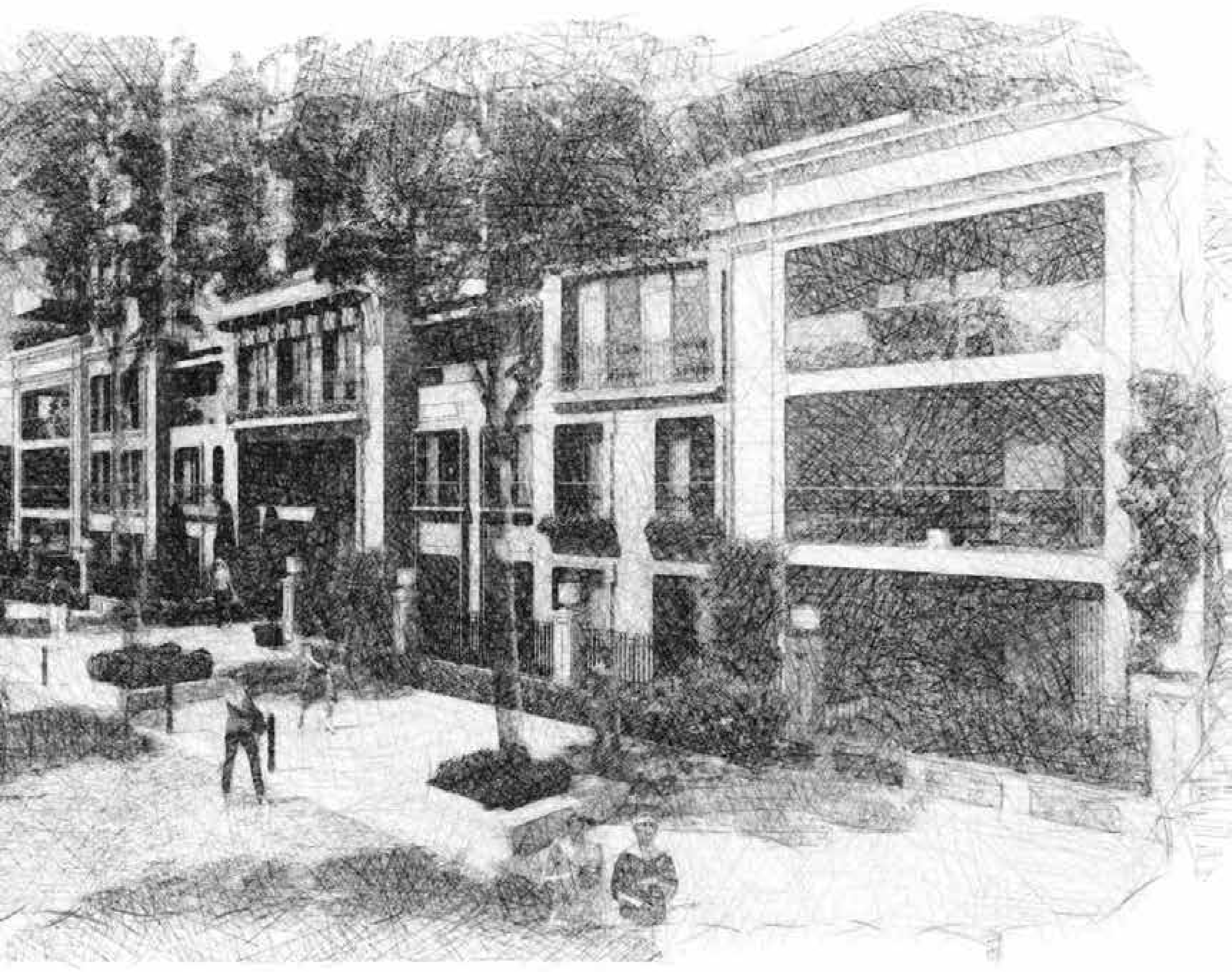
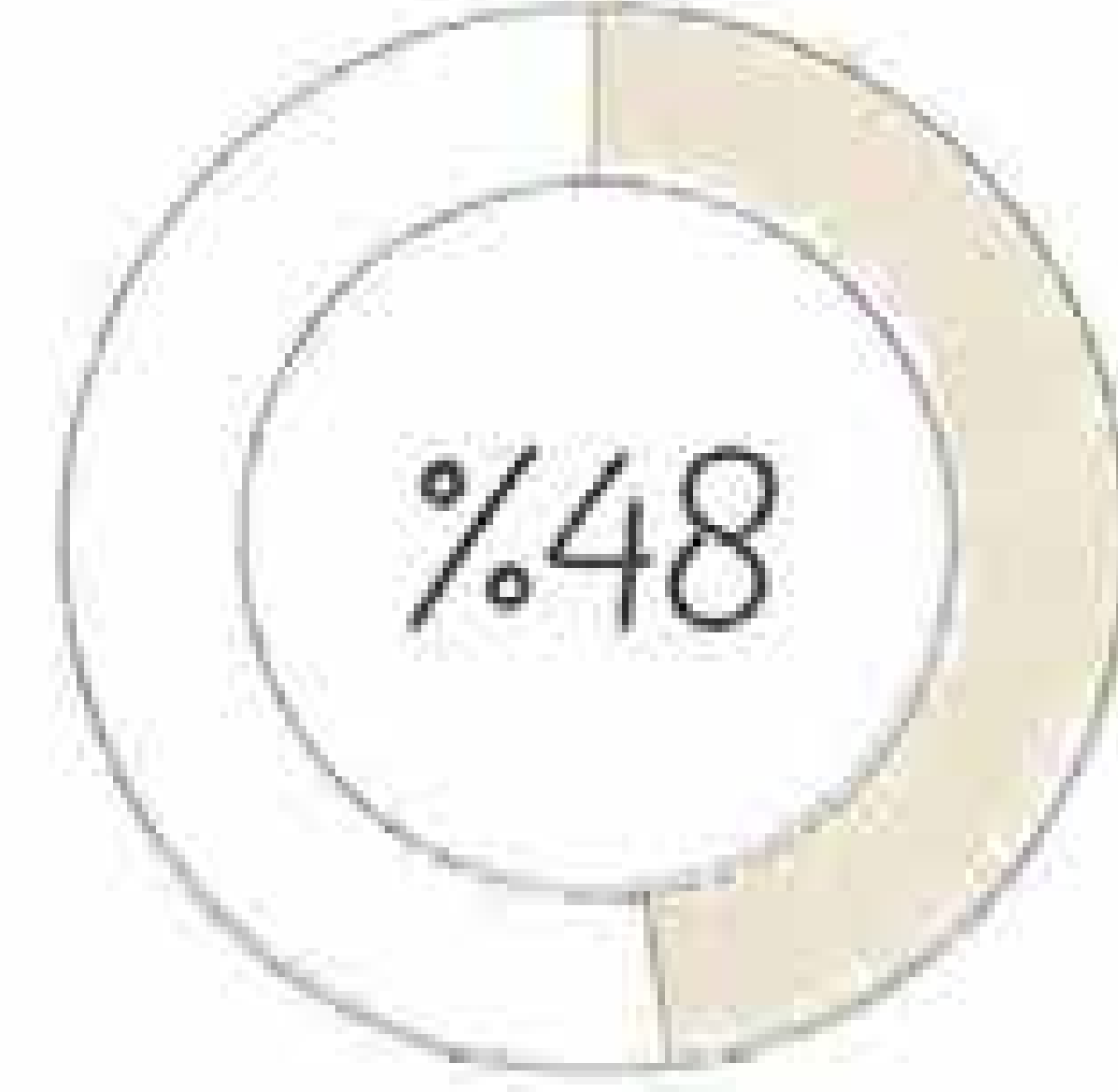




ÖZAK GYO
HİSSE ORANI



İÇ VERİM ORANI



Balmumcu Projesi

İstanbul'un iş merkezlerinin göbeğinde, Boğaziçi Köprüsü'ne, E5'e ve sahil yoluna yakın konumda bulunan Balmumcu Projesi, inşa edilecek otel ve rezidansla kent yaşamına değer katacaktır.

PROJE BAŞLANGIÇ TARİHİ

2017

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

282 milyon TL

BEKLENEN SATIŞ GELİRİ

471 milyon TL

BEKLENEN KÂR

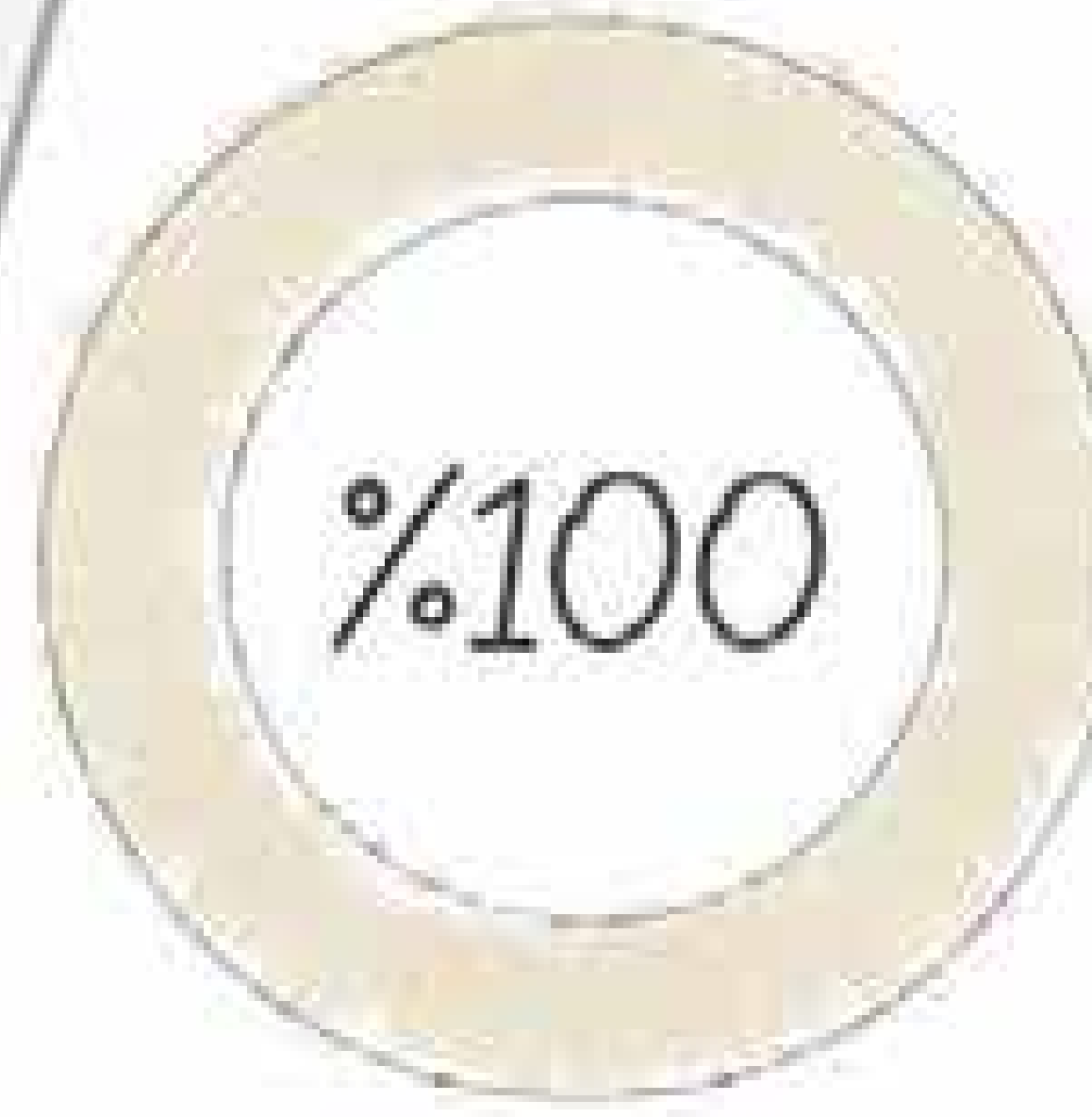
189 milyon TL

PROJE DETAYLARI

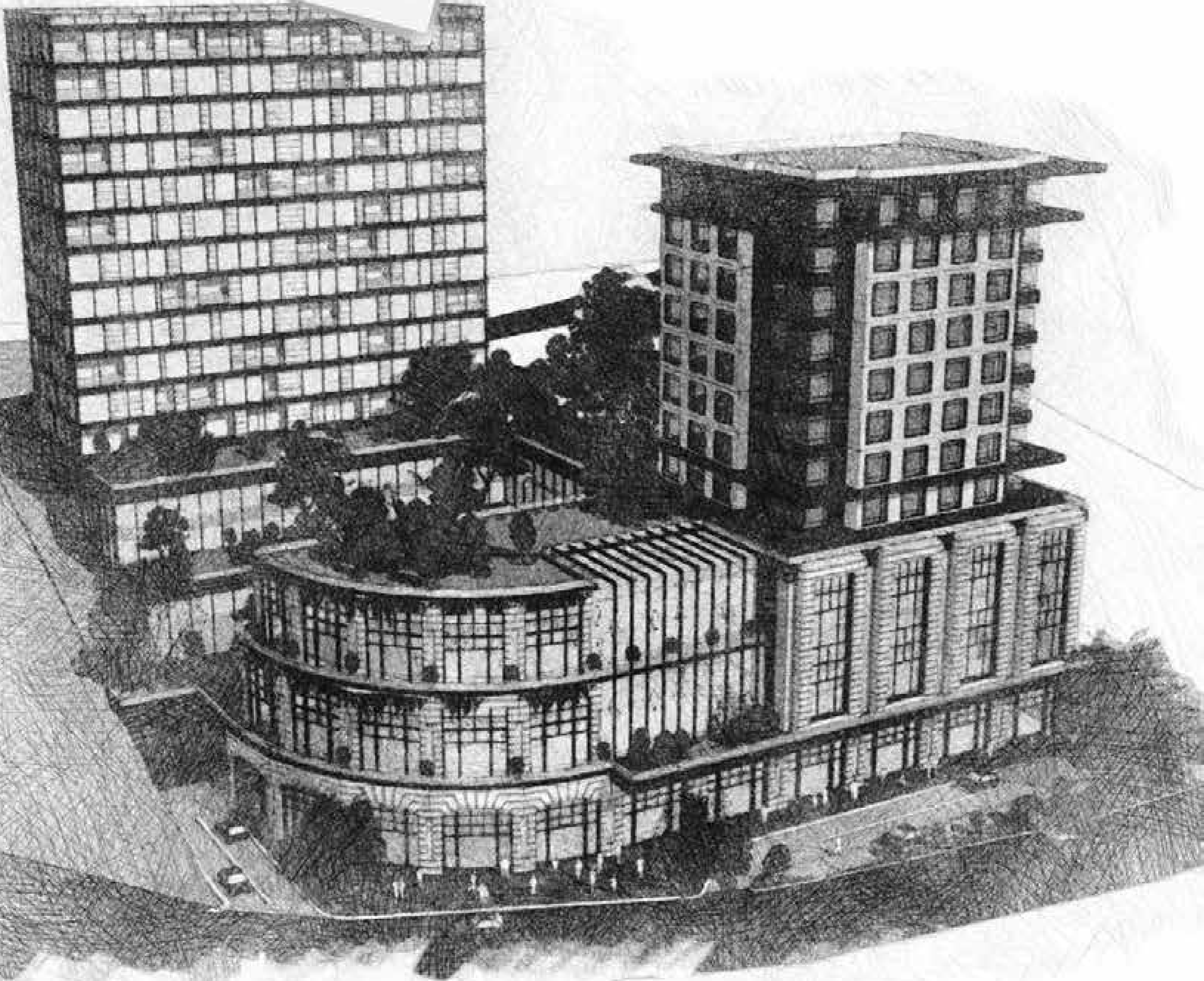
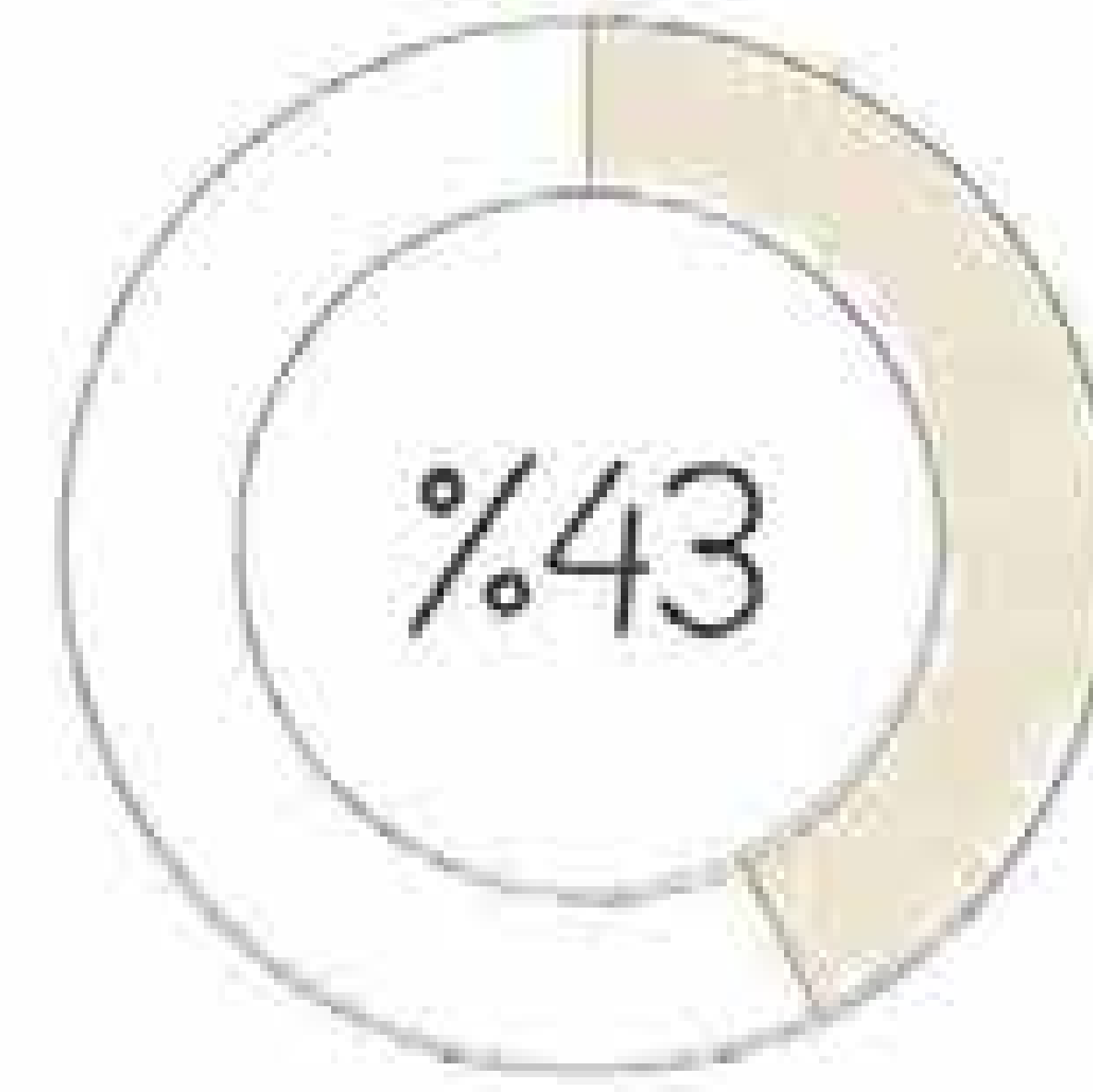
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Otel & Rezidans
Konum	İstanbul, Beşiktaş, Balmumcu
Proje başlangıç tarihi	2017
Proje bitiş tarihi	2019
Beklenen toplam proje maliyeti	282 milyon TL
Beklenen toplam satış geliri	471 milyon TL
Beklenen kâr	189 milyon TL
Beklenen ortalama m ² satış fiyatı	17.360 TL
Arsa alanı	8.349 m ²
Kıralanabilir/satılabilir alan	27.000 m ²
Ekspertiz değeri	120,6 milyon TL



ÖZAK GYO
HİSSE ORANI



İÇ VERİM ORANI



Göktürk Arsası

İstanbul, Türkiye

Konum	İstanbul, Eyüp
Proje tipi	Rezidans
Arsa alanı	17.403 m ²
Ekspertiz değeri	64,4 milyon TL

Mahmutbey Arsası

İstanbul, Türkiye

Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje tipi	İş Merkezi
Arsa alanı	6.682 m ²
Ekspertiz değeri	36,0 milyon TL

Demre Arsaları

Antalya, Türkiye

Konum	Antalya
Proje tipi	Otel
Arsa alanı	71.000 + 60.000 = 131.000 m ²

Didim Arsası

Aydın, Türkiye

Konum	Aydın
Proje tipi	Otel
Arsa alanı	163.705 m ²



Toplam arsa alanı*

17.403 m²



Toplam arsa alanı*

6.682 m²



Toplam arsa alanı*

131.000 m²



Toplam arsa alanı*

163.705 m²

ÖZAK GYO HAKKINDA

- 36 Kısaça Özak Global Holding
- 38 Özak Global Operasyon Haritası
- 40 Özak GYO Hakkında
- 44 Vizyon, Misyon ve İlkelerimiz
- 46 İş Modelimiz
- 47 Stratejimiz
- 48 Finansal Göstergeler
- 50 Temel Portföy Gelişmeleri
- 52 2016'da Öne Çıkan Gelişmeler
- 57 Net Aktif Değer Tablosu
- 58 Kilometre Taşları
- 60 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 62 İştirakler ve İş Ortaklıkları
- 63 Birleşme İşlemleri

YÖNETİMDEN

- 64 Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı
- 68 Yönetim Kurulu
- 74 Bağımsızlık Beyanı
- 75 Üst Yönetim

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ HAKKINDA

- 76 Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü
- 81 Özak GYO'nun Sektördeki Konumu

FAALİYETLER

- 82 Projeler
 - 82 Tamamlanan Projeler
 - 94 Devam Eden Projeler
 - 100 Gelecek Projeler
- 102 Değerleme Raporları Özeti

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

- 104 İnsan Kaynakları
- 106 Çevre ve Toplum
- 107 Sosyal Sorumluluk

KURUMSAL YÖNETİM

- 108 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
- 122 Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
- 123 İlgili Taraf İşlemleri Rapor Özeti
- 124 Yatırımcı İlişkileri
- 126 Risk Yönetimi
- 129 Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlgilin Bağımsız Denetçi Raporu

FİNANSALLAR

- 131 Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu
- 207 İleriye Yönelik Bildirimler
- 208 Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü
- 216 İletişim Bilgileri

Özak GYO
2016 Faaliyet Raporu

Kısaca Özak Global Holding

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

Temelleri 1985 yılında atılan Özak Global Holding, günümüzde tekstil, turizm, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde, öncü yatırımları ve sürdürülebilir iş modelleri ile hizmet vermektedir.

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

Özak Global Holding, büyüme yolculuğuna inşaat ve tekstil alanında yaptığı yatırımlar ile başlamıştır.

Tekstil

Özak Global Holding'in 1985'te kurduğu ilk şirketi olan Özak Tekstil, doğru yatırım kararlarıyla kısa sürede faaliyet alanını genişletmiş; bünyesinde 2.500, alt yüklenicileri ile 5.000'e yakın kişinin çalıştığı, aylık 600.000, yıllık 7.000.000 parça üretim kapasitesine sahip bir firma haline gelmiştir. Özak Tekstil, bugün 45.000 m² kapalı alana karşılık gelen 3 ayrı fabrikada üretim yapmaktadır. Başarılı Ar-Ge ekibi ve tasarımı verdiği büyük önem ile tekstil sektöründe rakiplerinden ayrılan Şirket; Armani Jeans, Calvin Klein, GAP, Gerard Darel, Girbaud, Frankie Morello, Guess, Hallhuber, Ice Berg, Joop, Levis, Liu Jo, Maje, Marks & Spencer, Massimo Dutti, Pull & Bear, Replay, Sandro, Strellson, Tommy Hilfiger, Uterque ve Zara gibi dünya markaları tarafından tercih edilmektedir.

Gayrimenkul

Kurulduğu ilk yıllardan itibaren inşaat sektörünün içinde yer alan Grup, 1995 yılında faaliyete başlayan İnt-Er Yapı şirketi ile sektörün aktif oyuncularından biri olmuştur. İnt-Er Yapı'nın, her biri kendi alanında uzmanlık sahibi kadrosuyla proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi konularında sunduğu hizmet çeşitliliği, sektörde farklı bir konum edinmesini sağlamıştır.

ÖZAK TEKSTİLİN ÜRETİM KAPASİTESİ

7 milyon parça/yıl

ÖZAK TEKSTİLİN KAPALI ÜRETİM ALANI

45.000 m²

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

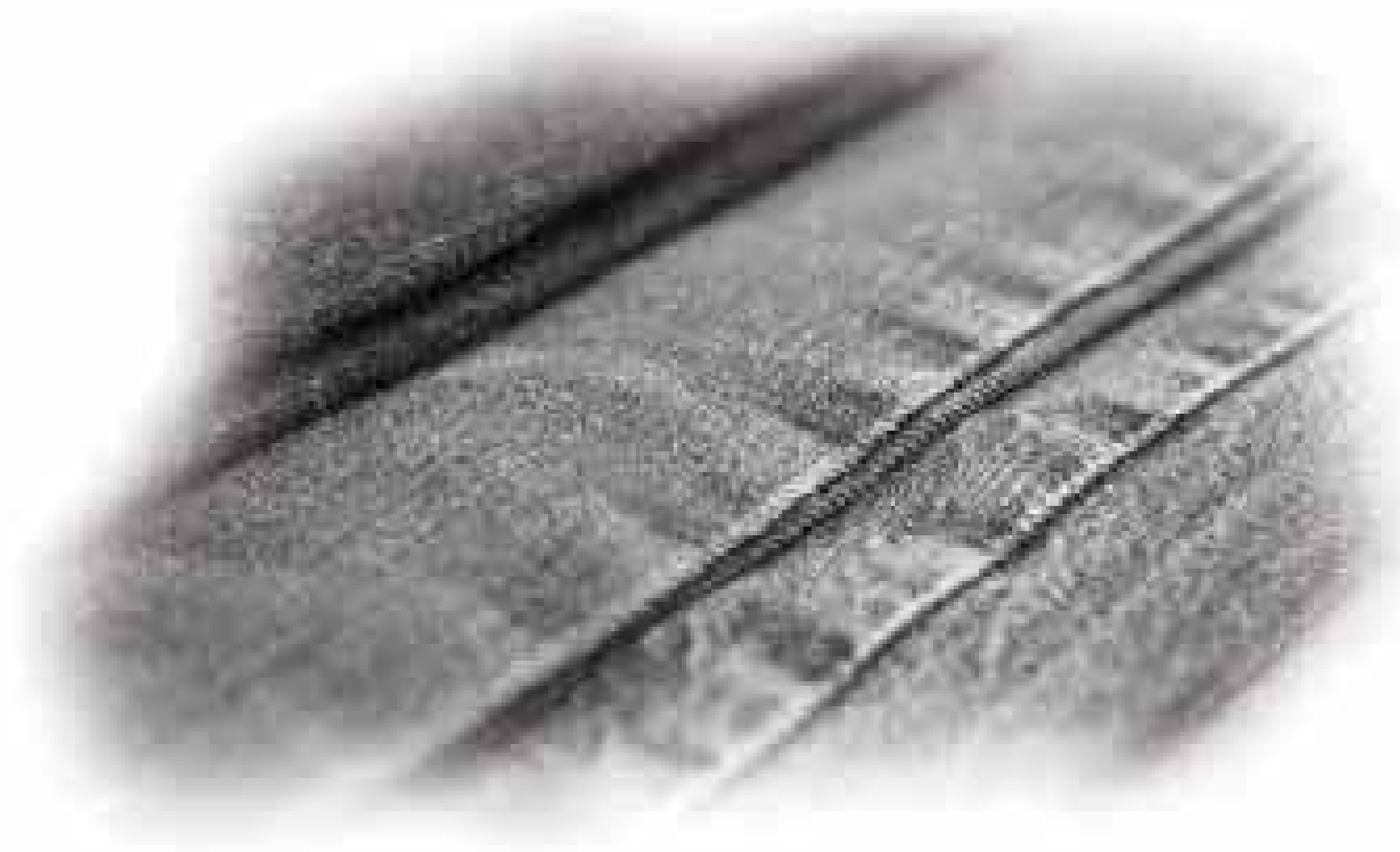
Turizm

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



Özak Global Operasyon Haritası

Özak Global Holding, tekstil, gayrimenkul yatırım ortaklığı, inşaat, turizm ve tesis yönetimi başta olmak üzere farklı sektörlerde faaliyet gösteren Özak şirketlerini ortak bir şemsiye altında toplamaktadır.



TEKSTİL

Özak Tekstil

- 1985 yılında kuruluş
- 3 ayrı fabrika ve 45.000 m² kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- ✓ Müşteri ihtiyacına uygun tasarım ve model geliştirme becerisi
- ✓ Gelecek yılların moda trendlerini belirleyen uzman Ar-Ge kadrosu
- ✓ Sosyal sorumluluk ve iş güvenliği konularında uzman yerli ve yabancı kurumlarla işbirliği
- Armani Jeans, Calvin Klein, GAP, Gerard Darel, Girbaud, Frankie Morello, Guess, Hallhujber, Ice Berg Levis, Massimo Dutti, Replay ve Zara gibi dünyaca ünlü markalara üretim
- Aylık 600 bin, yıllık 7 milyon parça üretim kapasitesi
- %95'i ihracata yönelik katma değer yaratan ürünler
- Türkiye'nin nitelikli denim ihracatında %5'lik pay ile liderlik
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme

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



İNŞAAT

İnt-Er Yapı

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

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



TURİZM

Ela Quality Resort Hotel

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

Hedef: Şehir otelciliği ve resort alanında yeni yatırımlar.



TESİS YÖNETİMİ

Akyön Tesis Yönetimi

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

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

^{**} Arstate Turizm ile 2016 yılında devralma suretiyle birleşme işlemi gerçekleşmiştir.



GYO

Özak GYO

- 2009 yılında kuruluş
- Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım projeleri, turizm faaliyetleri
- İş geliştirme, imar ve mevzuat, fizibilite ve pazar araştırması, değerlendirme, best-use çalışmaları, mimari konsept belirleme konularında uzman kadro
- Şehir merkezli fark yaratan projeler ve bu projelerden Avrupa'nın saygın kuruluşlarından kazanılan ödüller
- PricewaterhouseCoopers tarafından yapılan bağımsız denetim
- 2015 faaliyet raporuna ARC Awards'tan Bronz ve Galaxy Awards'tan Gümüş Ödül
- Özak GYO İştirakleri
- ✓ Aktay Otel İşletmeleri (%95)
- ✓ Arstate Turizm (%100)^{***}
- ✓ Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%55)
- ✓ Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%55)

Hedef: Gerçekleştirdiği projelerle gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırmak

Özak GYO Hakkında

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

Özak GYO Hakkında

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), 2009 yılında sektöre hızlı bir giriş yaparak, kısa bir sürede 11 kat büyümüş ve sektörün önde gelen oyuncuları arasına katılmıştır. Şirket, Forbes Türkiye dergisinin 2014 yılı verilerine göre hazırladığı "Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi" sıralamasına, birçok önemli şirketi geride bırakarak 57'nci sıradan giriş yapmıştır.

2012 yılında halka arz edilen Özak GYO; yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Özak GYO'nun tamamlanan projeleri arasında; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek, yeme-içme ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Quality Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip Bayrampaşa Metro Gross Market, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites yer almaktadır. 2016'nın ilk çeyreğinde yapımına başlanan ve Özak GYO'nun en büyük payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesi ise İstanbul'un deniz ile ilişkisi nedeniyle kısa sürede çok daha fazla değer kazanacak bölgesi Kazlıçeşme sahil yolunda yükselmektedir.

Özak GYO, önümüzdeki yıllarda Didim ve Demre'de yer alan arsalarında Ela Resort'un ismini ve uluslararası standartlardaki kalitesini taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi, şehir merkezlerinde ise Özak GYO farkını ortaya koyacak şehir otelciliği alanına adım atmayı planlamakta; gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırarak sektörün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Büyükyalı İstanbul Hakkında

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

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

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

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



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

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

Kısaca Özak GYO

Özak GYO, şehrin en dinamik bölgelerinde, yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr getirme potansiyeline sahip olan projeler geliştirmektedir.

Özak GYO, konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

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

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

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

Şirket bugüne dek İstanbul İkitelli'deki 34 Portall Plaza, Güneşli'deki İş İstanbul 34 Plaza, İstanbul Bayrampaşa Metro Gross Market, Ataşehir Bulvar 216, Bayrampaşa Hayat Tepe Sitesi ile Antalya Belek'te bulunan Ela Quality Resort Hotel gibi nitelikli projelere imza atmıştır.

Farklı segmentlerle dengeli iş modeli

Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği beş segment, Şirket'in esnek iş modelinde, güçlü bir bütünün birbirini destekleyen güçlü parçaları olarak işlev görmektedir. Şirket, kurduğu bu yapı ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilmekte ve riskleri en az düzeyde tutarak, yatırımlarında kâr getirecek projelere odaklanabilmektedir.

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

Şirket, sektördeki mevcut ve olası riskleri doğru analiz ederek yatırımcıları için en makul risk seviyesini içeren, bunun yanında yüksek verim ve kârlılık vadeden projelere odaklanmaktadır.

ÖZAK GYO'NUN TOPLAM VARLIKLARI

1,78 milyar TL

Portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir büyüme hızı yakalayan Özak GYO, kurulduğu 2009 yılından bu yana 11 kat büyüme göstermiş ve Türkiye'nin en büyük GYO'larından biri halini almıştır.

Hedef ilk üç

Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı ile arazi alımından proje geliştirme ve tasarıma, üretimden satış ve pazarlamaya uzanan geniş faaliyet ağını, uzman ve yetkin insan kaynağıyla her geçen yıl daha da geliştirecektir.

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

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

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

Özak GYO bugüne dek İstanbul İkitelli'deki 34 Portall Plaza, Güneşli'deki İş İstanbul 34 Plaza, İstanbul Bayrampaşa Metro Gross Market, Ataşehir Bulvar 216, Bayrampaşa Hayat Tepe Sitesi gibi nitelikli projelere imza atmıştır.



Çevreci anlayış

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

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

Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da ise yağmur sularının drenajı sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

Hissedarlar için değer

Özak GYO faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde sürdürmektedir. Şirket, 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" kodu altında, %25 halka açıklık oranı ile işlem görmektedir. Özak GYO, halka arz edilmesinden itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileri ile tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaç edinmiştir. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %12,05'i piyasada fiilen dolaşımdadır. 31.12.2016 itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 1.779,1 milyon TL'ye, toplam gelirleri 112,1 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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



İlkelerimiz

“Yaşama değer katan projeleri” desteklemek.

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

Tüm muhataplarıyla “şeffaf ve açık bir ilişki” kurmak.

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



İş Modelimiz

Dört farklı alanda arazi ve proje geliştirme çalışmalarına devam eden Özak GYO, ihtiyaçlara yönelik geliştirdiği projelerle finansal yapısını güçlendirmekte, sektördeki rakiplerinden farklılaşmaktadır.

DÖRT FARKLI SEGMENTTEKİ OPERASYONLARIN SAĞLADIĞI RİSKLERE KARŞI ESNEK VE KORUYUCU YAPI

ENDÜSTRİ



Esnek İş Modeli
Tanınmış Kiracı
Portföyü

TİCARİ



%91'ü Döviz Bazlı
Kira Kontratları
Mevcut Değerli
Projeler

KONUT



Farklı Segmentlerde
Operasyonlar
Öngörülebilir Nakit
Akışı

TURİZM



Farklılaşan Merkezi
Projeler
Değerli
Varlıklardan
Oluşan Portföy

Stratejimiz

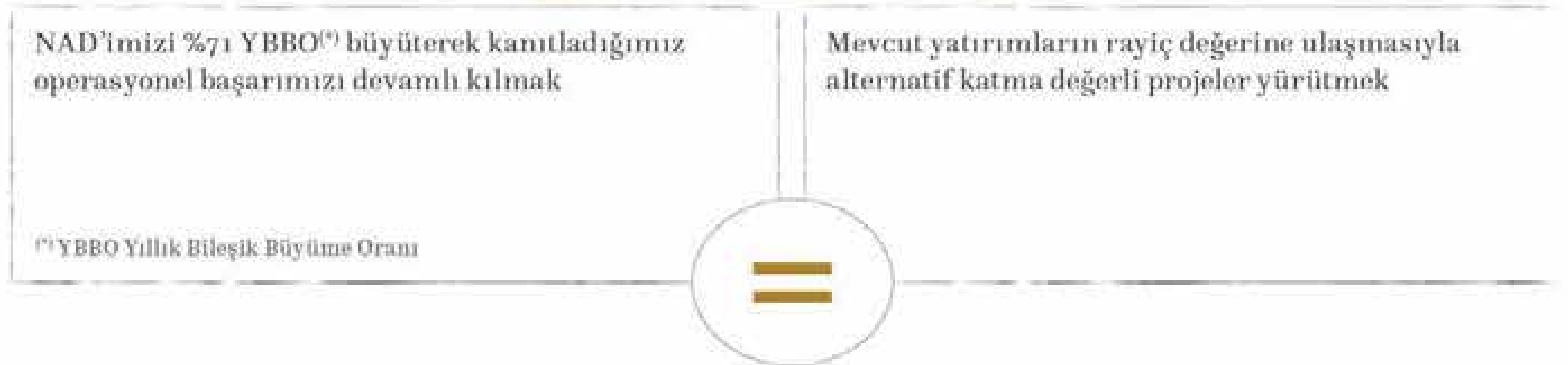
Özak GYO, geniş portföyünün sağladığı güçlü nakit akışı sayesinde sürdürülebilir büyümesini devam ettirmekte, sektörün en büyük oyuncusu olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.

ALTERNATİF KATMA DEĞERLİ PROJELER

STRATEJİ



HEDEF

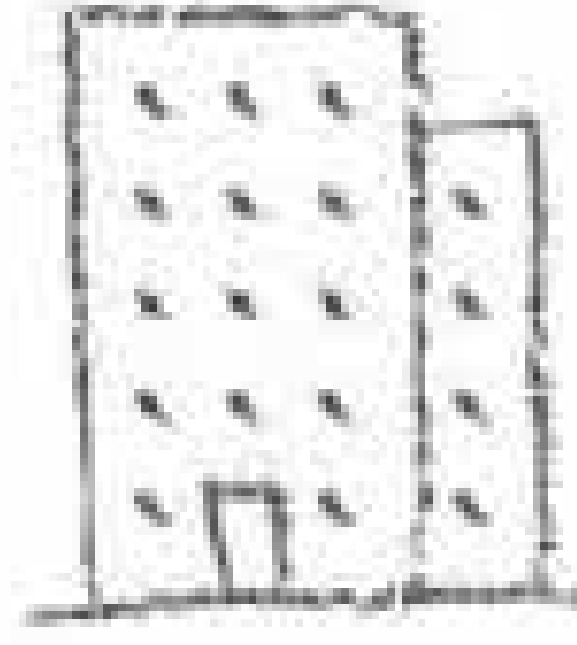


SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilir
Güçlü Nakit Akışı ve Büyüme

Finansal Göstergeler

1995'ten Bugüne Sektör Tecrübesi



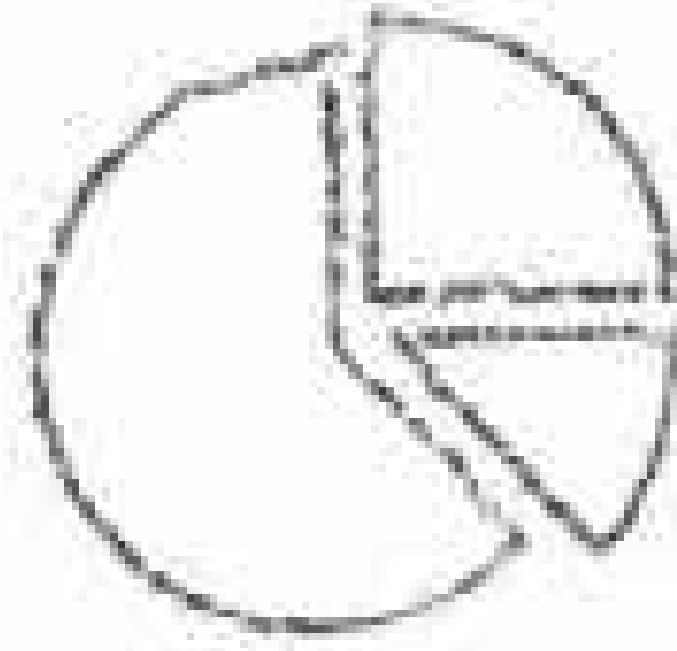
1,78 Milyar TL

Toplam Aktif Büyüklüğü



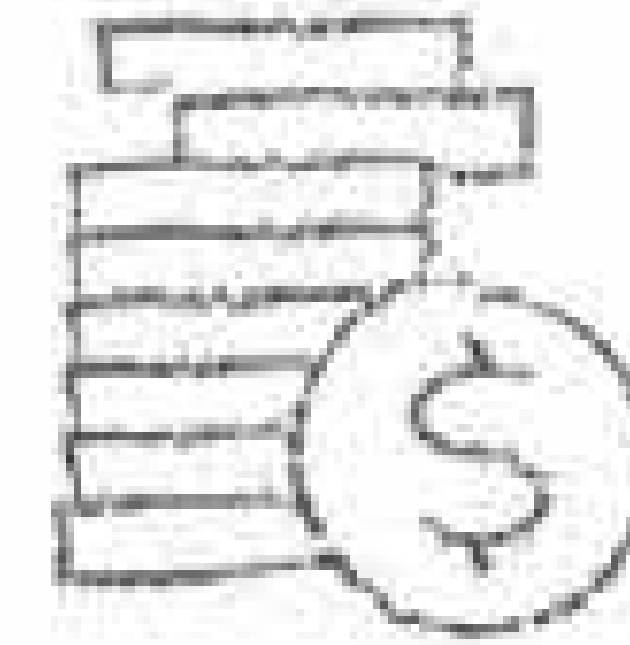
1,13 Milyar TL

Özkaynaklar



%98

Toplam portföydeki
ortalama doluluk



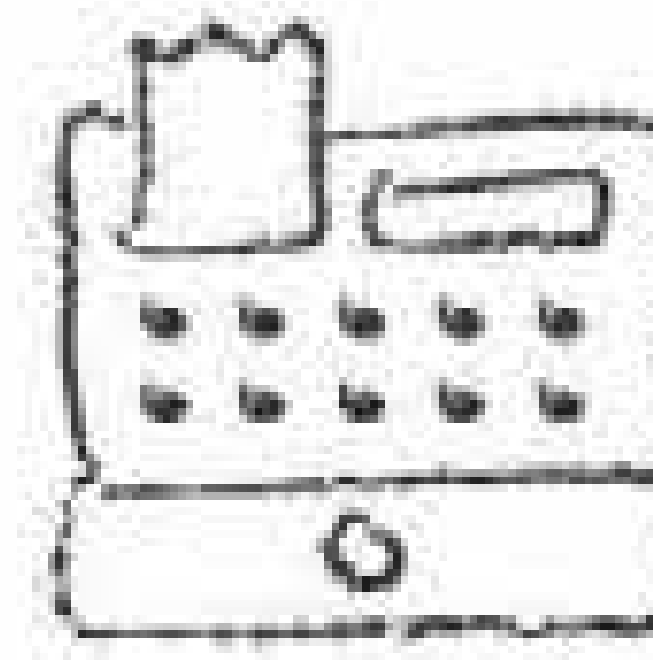
%91

Döviz bazlı kira kontratları



112,1 Milyon TL

Toplam Satış Hasılatı



13,2 Milyon TL

Net Kâr



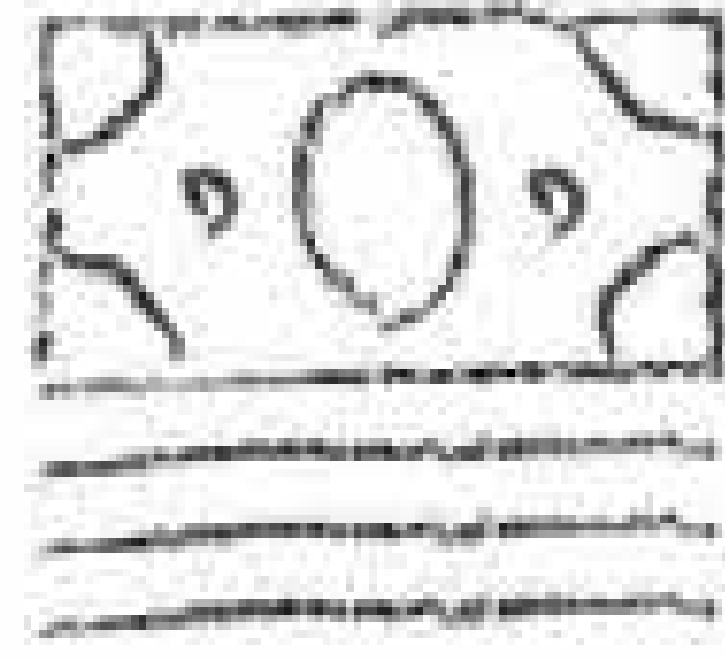
1,23 Milyar TL*

Net Aktif Değer



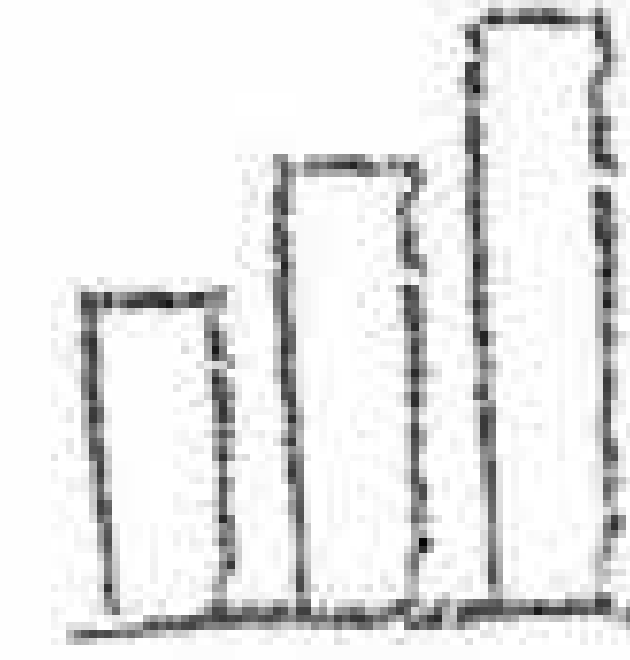
61,6 Milyon TL*

Portföyden elde edilen
kira gelirleri



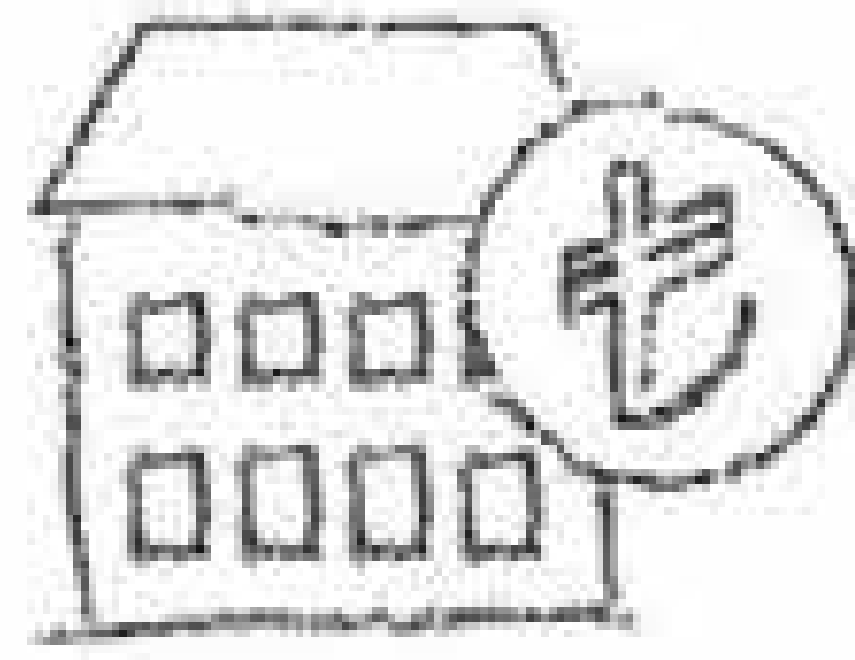
29,8 Milyon TL

FAVÖK



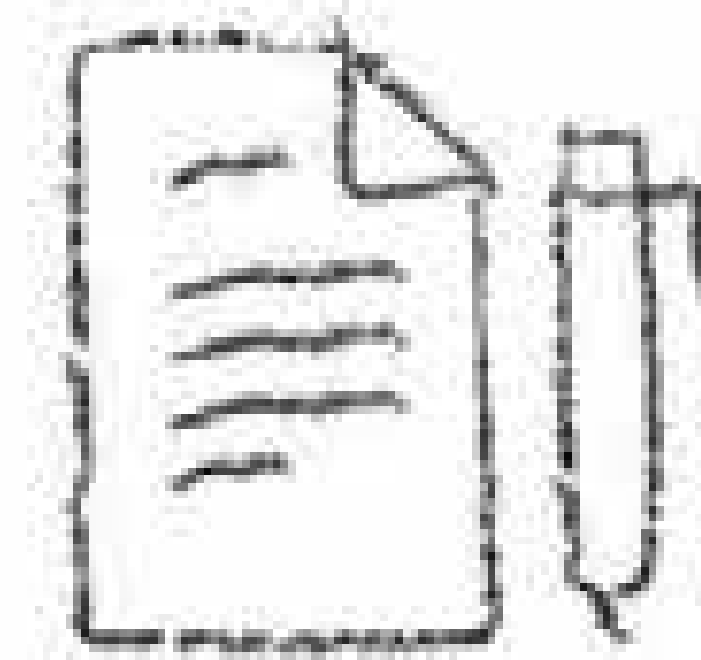
%26,6

FAVÖK Marjı



50,5 Milyon TL

Gayrimenkul ve
turizm satışları



2,16 yıl

Finansal borçların ağırlıklı
ortalama vadesi

* Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Temel Portföy Gelişmeleri

BÜYÜKYALI PROJESİ

4,2 milyar TL

Beklenen toplam satış geliri

1,5 milyar TL

Beklenen toplam kâr

1,5x

Değerleme çarpanı

800 milyon TL

Özak GYO payı %55

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



BALMUMCU PROJESİ

471 milyon TL

Beklenen satış geliri

189 milyon TL

Beklenen kâr

1,7x

Değerleme çarpanı

%100

Özak GYO hisse oranı

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



2016'da Öne Çıkan Gelişmeler

Eylül ayında gerçekleştirilen lansmanın ardından, kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı, Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almış, 2016 yılı ciro hedefini geride bırakmıştır.

Büyükyalı Projesi yapı ruhsatı alındı

Zeytinburnu Kazlıçeşme'de hayata geçirilen Büyükyalı İstanbul projesine yapı ruhsatı alınmıştır. 774 Ada 69 Parsel'de yer alan 799 adet konut ve 18 adet ticari ünite ile 774 Ada 73 Parsel'de yer alan 1 adet otel, 235 adet apart otel ve 340 adet ticari üniteden oluşan toplam 1.393 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları 25 Ocak 2016 tarihinde alınmıştır.

Projede gidilen revizyon sonrası 774 Ada 73 Parsel B, D, F Bloklarda bulunan 18 adet apart otel sayısı 22 adet; 26 adet ticari ünite sayısı 41 adet; 774 Ada 69 Parsel D Blok'ta bulunan 74 adet konut sayısı 84 adet olmak üzere 18 Mart 2016 tarihinde yeniden yapı ruhsatı alınmıştır. Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 1.422 adet olmuştur.

Büyükyalı Projesi'nin basın tanıtımı yapıldı

Büyükyalı İstanbul, satış ofisinde gerçekleştirilen lansmanla basına tanıtılmıştır. Lansmana Emlak Konut GYO Genel Müdürü Murat Kurum, Özak GYO Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Akbalık, Ziyilan Grup Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Büyükekşi ve Yenigün İnşaat Yönetim Kurulu Üyesi Edip Yenigün katılmıştır. Toplantıda, Büyükyalı Projesi'nin "iyi yaşam" konseptli reklam filmi de ilk kez basına gösterilmiştir.

Örnek daireler basına tanıtıldı

Büyükyalı İstanbul'un lüksü ve iyi yaşamı yansıtan dört farklı tipteki örnek daireleri 29 Kasım 2016'da ziyaretçilerin beğenisine sunulmuştur.

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

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

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

Büyükyalı'ya yoğun ilgi

Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2016 yılsonu itibarıyla Büyükyalı İstanbul projesindeki satışa sunulmuş olan 560 ünitenin 206 adedinin ön satışı gerçekleştirilmiş ve 534 milyon TL ciro elde edilmiştir.

Eylül ayında gerçekleştirilen lansmanın ardından, kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı, Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almış, 2016 yılı ciro hedefini geride bırakmıştır.

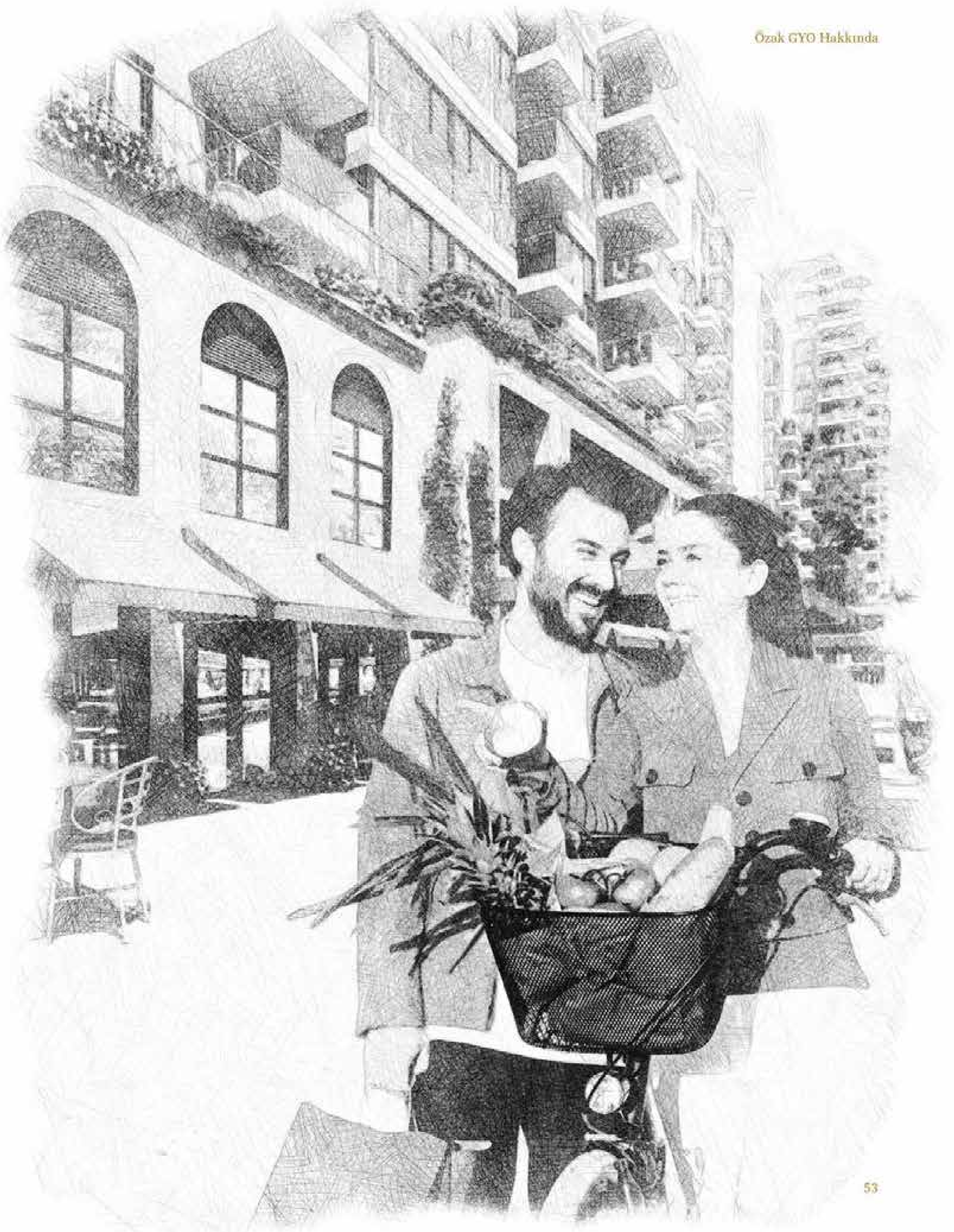
Her hafta sonu çok sayıda yatırımcı ve potansiyel müşteriyi ağırlayan Büyükyalı Satış Ofisi, Aralık ayından itibaren hayata geçirilen etkinliklerle, her daim yaşayan bir mekâna dönüştürülmüştür.

Yatırımcıdan tam not

Büyükyalı İstanbul, 2016 yılında dünyanın önde gelen fuarlarına katılarak "iyi yaşam"ı anlatmıştır.

Proje, 15-18 Mart tarihleri arasında Fransa'nın Cannes şehrinde düzenlenen, dünyanın en büyük gayrimenkul fuarı MIPIM'de ziyaretçilere sunulmuştur. Büyükyalı, 6-8 Eylül 2016 tarihlerinde de Dubai CityScape Fuarı'nda Arap dünyası başta olmak üzere, yabancı yatırımcılara tanıtılmıştır.

Kasım ayında Azerbaycan'ın başkenti Bakü'de düzenlenen "2'nci RECEXPO Uluslararası Gayrimenkul ve Yatırım Fuarı"nda ve "CNR Emlak Yatırım Projeleri ve Finansman Fuarı"nda da ziyaretçilerin beğenisine sunulan proje, yerli ve yabancı yatırımcılardan büyük ilgi görmüş, sunduğu "iyi yaşam" konseptiyle tam not almıştır.



2016'da Öne Çıkan Gelişmeler

Ela Quality Resort Belek, “Starway World Best Hotels” listesinde en başarılı 100 otel arasında girerek, başarısını bir kez daha tescillemiştir.

Özak GYO Alsancak projesinden çekildi

Özak GYO, İzmir Alsancak'ta, TOKİ İştiraki Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi A.Ş (EPP) ile birlikte gerçekleştireceği projeden çekilme kararı almıştır.

133.580 m² arsa üzerinde gelir paylaşımı yöntemi ile yapılması planlanan projeye dair, 2013 yılı Eylül ayında imzalanan protokol, sözleşme şartlarının yerine getirilmemesi üzerine feshedilmiştir.

EPP ile Özak GYO arasında imzalanan 09.09.2013 tarihli Sözleşme ve 15/09/ 2014 tarihli Ek Protokol kapsamındaki, başta imar durumu olmak üzere yerine getirilmesi gereken şartların muhataplar tarafından tam olarak karşılanmaması ve bu konudaki belirsizliğin devam etmesi üzerine, bölgedeki gayrimenkul arzını ve sektörün içinde bulunduğu koşulları da dikkate alan Özak GYO, projenin daha fazla sürüncemede bırakılmaması ve doğabilecek potansiyel zararları bertaraf edebilmek amacıyla mutabakatı sonlandırılmıştır.

Tarafların karşılıklı mutabakatı ile imzalanan, Özak GYO açısından herhangi bir hak kaybına yol açmayan tasfiye protokolü çerçevesinde, 82 milyon TL tutarındaki proje avansı, yasal faizleri ve çeşitli vergiler ile birlikte 123 milyon TL olarak geri alınmıştır.

Özak GYO, bu yolla güçlü bir nakit pozisyonu sağlamıştır. Net borcu sektördeki diğer şirketlere oranla oldukça düşük bir konuma ulaşan Şirket, 123 milyon TL tutarındaki kaynağı, daha farklı ve kârlı yatırım fırsatlarını değerlendirmek amacıyla kullanacaktır.

Faaliyet raporuna iki saygın ödül

Özak GYO faaliyet raporu, faaliyet raporlarının “Oscar”ları olarak bilinen ARC Awards’da bronz ödüle layık görülmüştür. 70 ülkeden 2.000’e yakın faaliyet raporunun katıldığı ARC Awards, “Geleneksel Olmayan Faaliyet Raporu” kategorisinde yarışan Özak GYO faaliyet raporu, sektörün bir diğer saygın ödülü olan Galaxy Awards genel tasarım kategorisinde de Gümüş Ödül almayı başarmıştır.

Faaliyet raporunun çıkış noktasını Özak GYO’nun gelişim potansiyeli oluşturmuştur. Faaliyet raporunun entegre edildiği “Gelecek Ajandası”, hem Şirket’in kısa, orta ve uzun vadede planlarını yansıtmış, hem de gelişim potansiyelini daha da somutlaştırmıştır.

Gelir yaratma hedefinin net bir şekilde ortaya konduğu çalışmada, sadece Özak GYO ile ilgili bilgiler değil, yatırımcılar için gelecek yılın önemli tarihleri de yer almış, böylelikle okuyucuya ek bir fayda sunulmuştur.

Özak GYO 15’inci Gayrimenkul Zirvesi’nin “Stratejik Ortağı” oldu

Türkiye’nin lokomotif sektörü olan ve çarpan etkisiyle çok ciddi bir istihdam yaratan gayrimenkul sektörünün önde gelen zirve ve etkinliklerini desteklemeye özen gösteren Özak GYO, bu anlayışla GYODER tarafından düzenlenen ve sektördeki önemli isimleri bir araya getiren 15’inci Gayrimenkul Zirvesi’ne “stratejik ortak” olarak destek vermiştir.

Ela Quality Resort Belek dünyanın en iyileri arasında

Ela Quality Resort Belek, “Starway World Best Hotels” listesinde en başarılı 100 otel arasında girerek, başarısını bir kez daha tescillemiştir.

28 ülkeden 5.210 otelin yer aldığı değerlendirme, 195.000 turistin otelleri hizmet performansı, çalışanlar, yiyecek-içecek hizmetleri, temizlik, çocuklar için sunulan hizmetler, bahçe, havuzlar, animasyon ve spor imkânları kategorilerinde puanlamasıyla gerçekleştirilmiştir.

Ela Quality Resort Belek, geçtiğimiz dönemde de turizm dünyasında söz sahibi olan TUI Travel’in misafirlerinin değerlendirmeleri sonucu “TUI Top Quality 2015” listesine girmiş, HolidayCheck’in “En Çok Tavsiye Edilen Oteller”, Top Hotels’in “Hizmette Mükemmellik”, Tripadvisor’ın “2015 Mükemmeliyet” ödüllerine hak kazanmıştır.

Ela Quality Resort Belek reklam filmine ödül

Ela Quality Resort Belek, Uluslararası İstanbul Turizm Filmleri Festivali'nde "Turizm Reklam Kampanyası" kategorisinde, "En İyi Otel Reklam Filmi" ödülüne layık görülmüştür.

İstanbul Film Production (IFP) tarafından çekilen ve yönetmenliğini Serdar Işık'ın yaptığı film, sinema ve akademi dünyasının seçkin isimlerinden oluşan ve başkanlığını Serdar Akar'ın yaptığı festival jürisinin büyük beğenisini kazanmıştır.

Ela Quality Resort Belek reklam filmi, Uluslararası Turizm Filmleri Festivali kapsamında 20 ülkede düzenlenecek festivallerde yarışarak, Türkiye'nin turizm potansiyelini dünyaya tanıtacaktır.

Demre arazisi kesin tahsis süreci tamamlandı

Özak GYO'nun Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii 194 ada 338 parselde yer alan turizm tahsisli gayrimenkulünün irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış, Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir.

Demre arsasının yan parselinde, günübirlik tesisi alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de kazanan Özak GYO, 60.000 m²'lik bu arsayla birlikte, toplamda 131.000 m² arsaya sahip olacaktır. Arsanın daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işlemleri devam etmektedir.

Balmuncu arsası imar plan tadilatı

Özak GYO portföyünde bulunan Beşiktaş Balmuncu arsasında daha önce "Ticaret" fonksiyonlu alan 1/5000 Nazım İmar Planı tadilatı yapılarak "Turizm" alanı olarak revize edilmiştir. Turizm teşviki ile birlikte inşaat hakkı %75 oranında artırılmıştır. Park ve otopark olarak düzensiz bir geometri ile terk edilen alanlar ise nitelikli bir geometriye dönüştürülerek, alanda hem donatılar hem de yapılacak inşaat için daha uygun bir altyapı hazırlanmıştır.

Arstate Turizm ile birleşme tamamlandı

Özak GYO'nun sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devralınmış, her iki şirketin Özak GYO çatısı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşmeyle birlikte, Arstate Turizm'in Balmuncu'da sahibi olduğu arsalar Özak GYO portföyüne eklenmiştir.

Bulvar 216'ya sinema salonu

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

İş Yatırım ile likidite sağlayıcılığı anlaşması

Özak GYO, Borsa İstanbul'un Pay Piyasasına İlişkin Uygulama Usulü ve Esasları'nda düzenlenen Likidite Sağlayıcılığı faaliyeti kapsamında Borsa İstanbul Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda (KYUYÜP) işlem gören Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (ÖZKGY) paylarında likidite sağlanması amacıyla İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Özak GYO 331.079 adet, Şirket ortağı Ahmet Akbalık ise 118.921 adet Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payı için bu mekanizma kapsamında kullanılmak üzere İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye 2,40 TL kullanım fiyatlı bir ahm hakkı vermiştir. Bahsi geçen rakam, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ödenmiş sermayesinin %0,18'ini (binde 1,8) oluşturmaktadır.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin şirketimiz paylarında yürüttüğü likidite sağlayıcılık faaliyeti, 21.12.2016 tarihinde sona ermiştir.

2016'da Öne Çıkan Gelişmeler

Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2016 yılsonu itibarıyla Büyükyalı İstanbul projesindeki satışa sunulmuş olan 560 ünitenin 206 adedinin ön satışı gerçekleştirilmiş ve 534 milyon TL ciro elde edilmiştir.

22 Haziran – 21 Aralık tarihleri arasında Likidite Sağlayıcılığı hizmeti kapsamında İş Yatırım tarafından 5,4 milyon lot işlem hacmi oluşturulmuştur.

Bahse konu dönemde Borsa'da toplam 52,1 milyon lot işlem gerçekleşmiş, toplam işlem hacminin %10,3'ü İş Yatırım tarafından Likidite Sağlayıcılığı faaliyeti kapsamında gerçekleşmiştir. Likidite sağlayıcılığı hizmeti, aylık işlem hacmini yaklaşık iki katına çıkarmıştır.

2016 yılı içinde ülkemizde yaşanan gelişmeler Borsa İstanbul'da önemli kayıpların yaşanmasına yol açmış, Şirketimiz pay senedi de bu akımdan olumsuz etkilenmiştir. Pay senedinin fiyatının sözleşmede yer alan alım hakkı fiyatının altına düşmesi nedeniyle, İş Yatırım alım hakkını kullanmamayı tercih etmiştir. Yukarıda bahsedilen pay miktarı Şirket ve Şirket ortağı uhdesinde bulunmaya devam etmektedir.

Hisse satışı

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları ile ilgili olarak 22.06.2016 tarihinde 2,50 TL fiyattan özel emirle uluslararası kurumsal yatırımcılara 2.000.000 adet satış işlemi; 23.06.2016 tarihinde 2,55 TL fiyattan özel emirle uluslararası kurumsal yatırımcılara 2.000.000 adet satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

Hisse geri alımı

Özak GYO Yönetim Kurulu, 25.11.2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016 ve 25.07.2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payın geri alınmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir.

Bu kapsamda 2016 yılında 88560 lot geri alım yapılmış, Şirket 2016 yılı %12,05 fiili halka açıklık oranı ile tamamlanmıştır.

Büyükyalı Otel İşletmeciliği'ne %55 ortaklık

Özak GYO Yönetim Kurulu, turizm otel işletmeciliği amacıyla Ekim 2015'te kurulan Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.'ye %55 oranında iştirak etmiştir. Şirket, turizm sektöründe Özak GYO portföyüne dâhil edilmesi planlanan varlıkların işletmecilik hizmetini üstlenmeyi hedeflemektedir.

Net Aktif Değer Tablosu

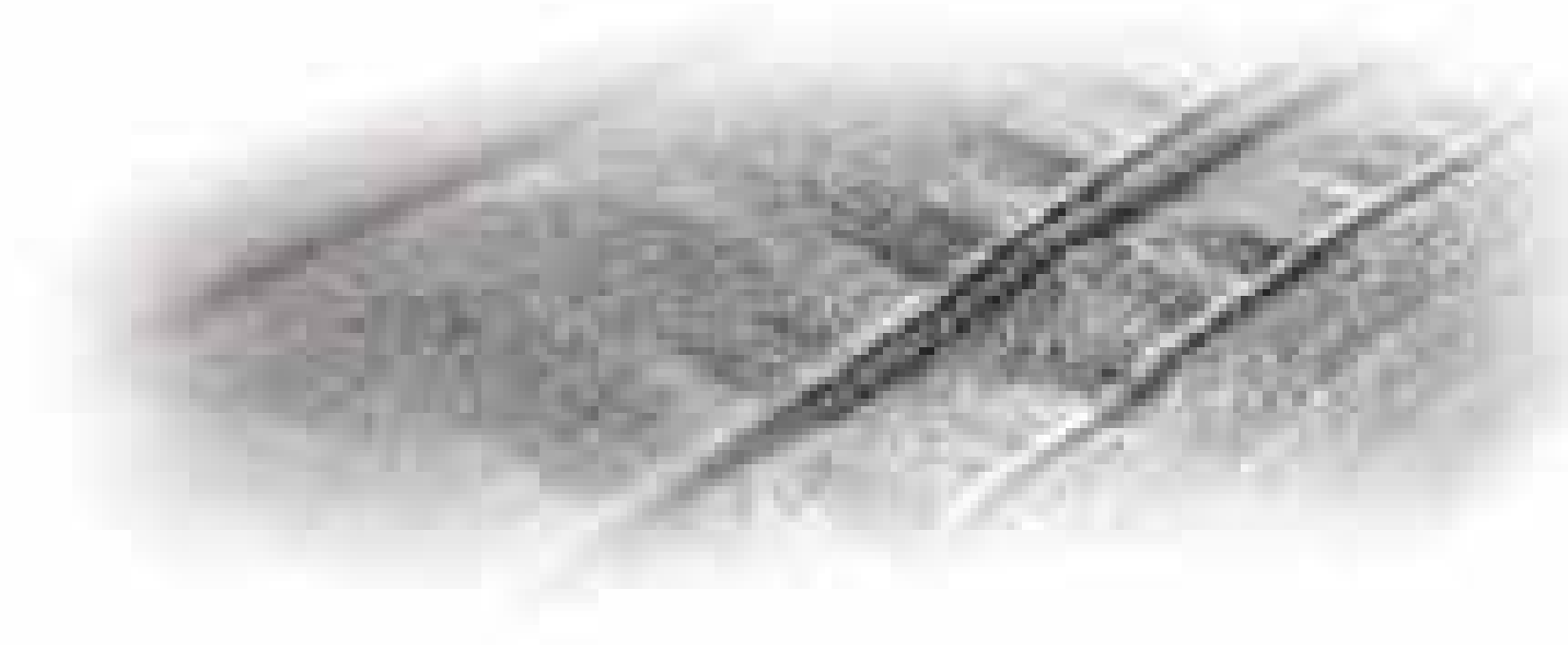
NET AKTİF DEĞER TABLOSU (Mn TL)*	Portföy Değeri	2015	2016
Arsa	Mahmutbey, İstanbul – Arsa	29.7	36.0
	Balmumcu, İstanbul – Arsa	13.2	120.6
	Göktürk, İstanbul – Arsa	56.5	64.4
	Toplam	99.4	221.0
Bina	34 Portall, İstanbul – Ofis	251.2	255.1
	İş İstanbul 34, İstanbul – Ofis	116.9	122.6
	Metro Gross Market, İstanbul – Perakende	94.1	94.5
	Bulvar 216, İstanbul – Perakende	223.9	231.6
	Ela Quality Resort Hotel	374.2	346.0
	Toplam	1,060.3	1,049.7
Tamamlanan Projeler-Stok	Hayat Tepe	41.6	25.8
Devam Eden Projeler	Büyükyalı	40.7	128.0
Bağlı Ortaklıklar (Turizm)	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş	82.9	-
	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş	79.9	79.9
	Büyükyalı Otel İşletmeciliği	-	0.03
	Betuyap- Detuyap	0.01	0.01
	Toplam	162.8	80.0
	(+) Nakit	39.0	147.8
	(+) Projelere Verilen Avanslar	212.0	129.4
	(+) Diğer Varlıklar	52.8	46.1
	(-) Diğer Yükümlülükler	138.4	161.1
	(-) Borçlar	351.4	440.0
	Net Aktif Değer	1,218.8	1,226.7

* Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Kilometre Taşları

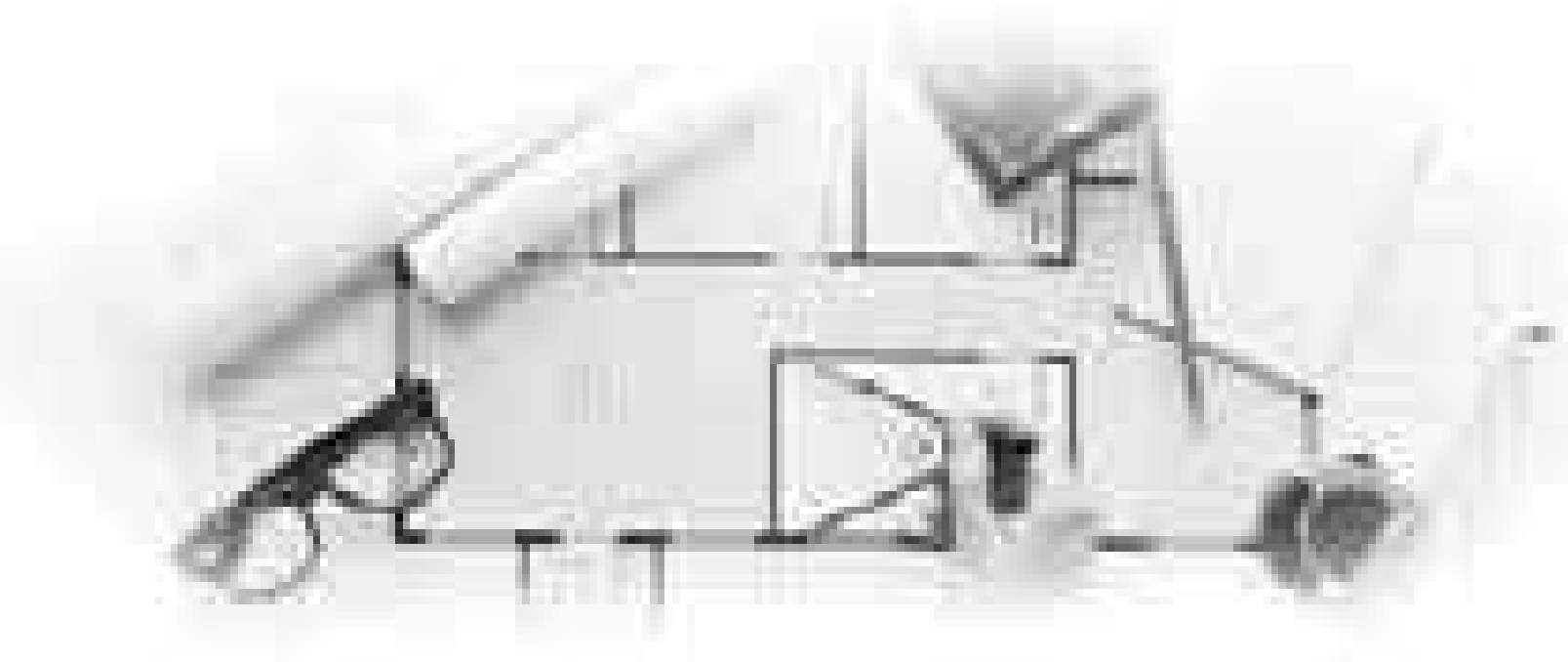
İnşaat sektörüne 1995 yılında İnt-Er Yapı firması ile giren Özak Global Holding, bu alandaki tecrübesinden aldığı güçle 2009 yılında kurulan Özak GYO çatısı altında başarı yolculuğunu sürdürmektedir.

1985



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

1995



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

2007



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

2012



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

İstanbul – Ataşehir Bulvar 216 projesine bağlandı.

İstanbul – Bayrampaşa Hayat Tepe Konut projesine başlandı.

İstanbul – Bayrampaşa Metro Gross Market projesine başlandı.

İstanbul – Bahmumcu arsası satın alındı.

2014



İstanbul-Kazlıçeşme Büyükyalı projesinin ihalesi kazanıldı.

İstanbul-Göktürk arsası satın alındı.

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

İstanbul-Ataşehir Bulvar 216 projesi tamamlandı.

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

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

2015

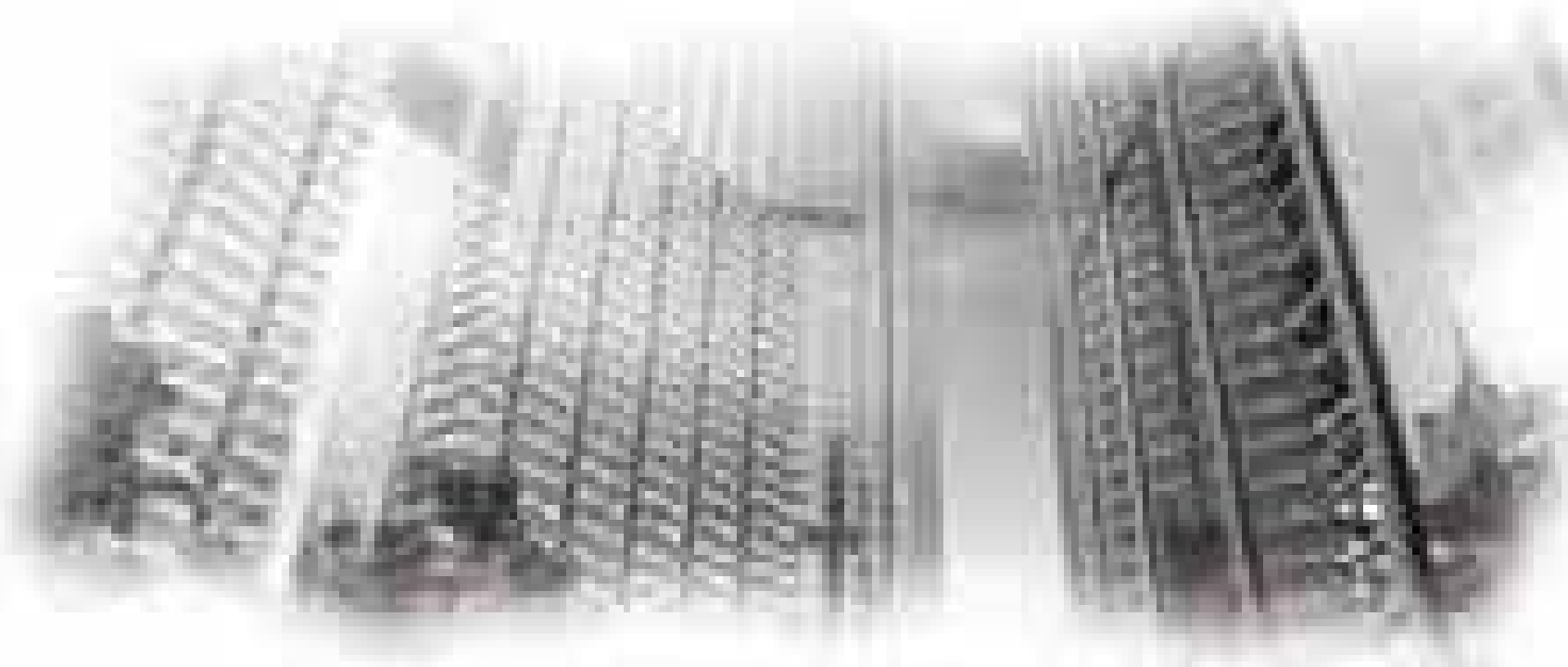


İştiraklerden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş ile devralma suretiyle birleşme gerçekleşti.

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

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

2009



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

2010



İstanbul - Güneşli İş İstanbul 34 projesi tamamlandı.

İstanbul - İkitelli 34 Portall projesi tamamlandı.

2011



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

Akyön Tesis Yönetimi, Özak Grup şirketlerinden biri olarak kuruldu.

2016



Büyükyalı projesinin ruhsatı alındı ve Eylül ayında lansmanı yapıldı. Örnek daireler Kasım'da görücüye çıktı. Eylül-Aralık 2016 döneminde 534 milyon TL satış cirosu elde edilerek hedeflenen rakamın üzerine çıkıldı.

Özak GYO, İzmir Alsancak projesinden çekildiğini açıkladı. 82 milyon TL tutarındaki proje avansı, yasal faizleri ve çeşitli vergiler ile birlikte 123 milyon TL olarak geri alındı.

İstanbul-Bayrampaşa Hayat Tepe projesi tamamlandı.

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

Barmumcu arsası imar plan tadilatı yapılarak inşaat hakkı %75 oranında artırıldı.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sağlam finansal yapısı ve sektördeki inovatif adımlarıyla sürdürülebilir büyüme stratejisini başarıyla gerçekleştiren Özak GYO'nun özkaynak büyüklüğü, 2016 yılsonu itibarıyla 1,131 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

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

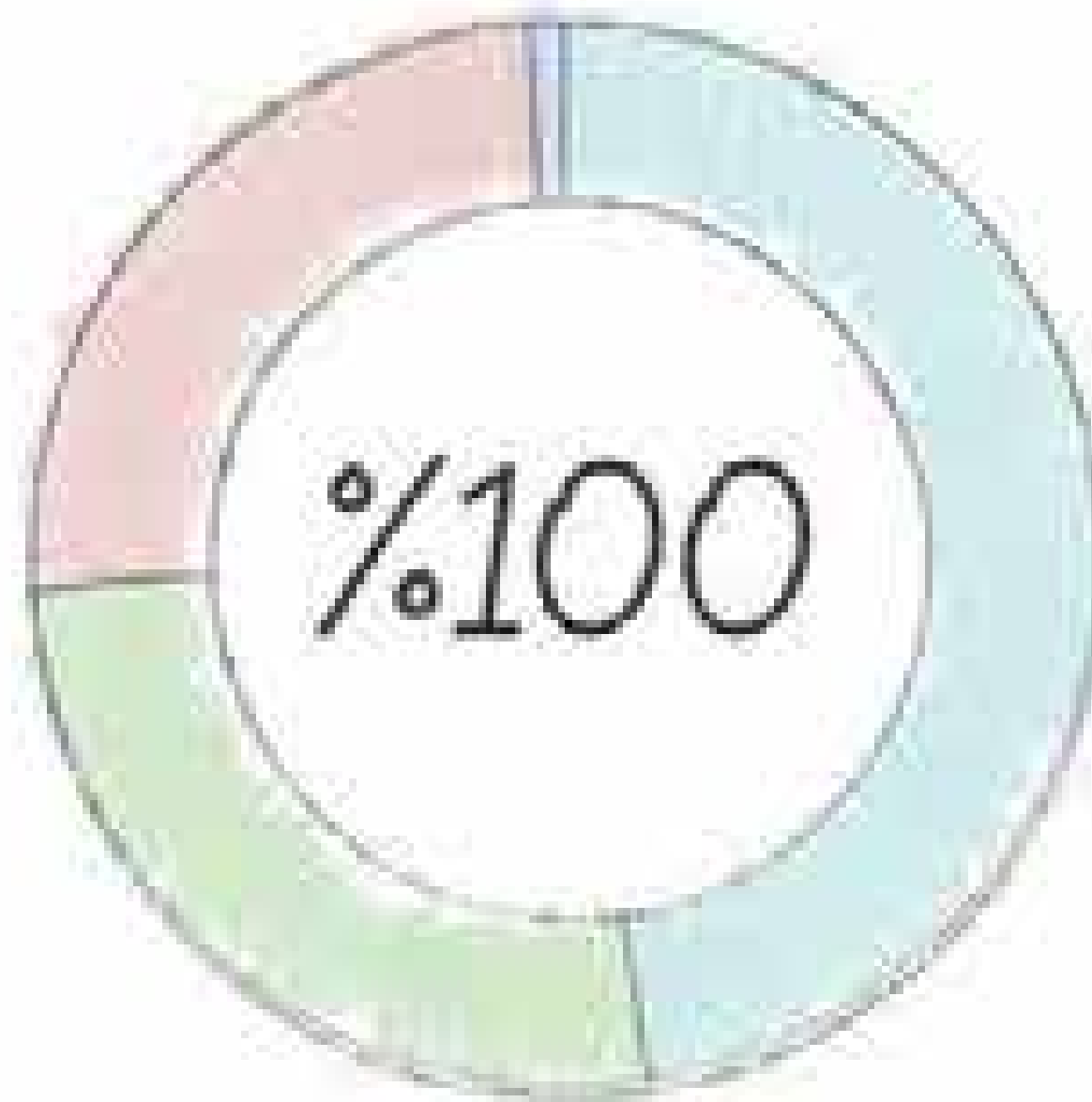
Özak GYO, 2012 yılında sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 15.516.500 TL tutarındaki hisse senetleri ve mevcut hissedarların sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli hisse senetleri olmak üzere, Şirket sermayesinin %25'ine denk eden toplam 39.250.000 TL nominal değerli hisse senedini halka arz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

Sağlam finansal yapısı ve sektördeki inovatif adımlarıyla sürdürülebilir büyüme stratejisini başarıyla gerçekleştiren Özak GYO'nun özkaynak büyüklüğü, 2016 yılsonu itibarıyla 1,131 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Mevcut durumda 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun ödenmiş sermayesi, 2016 sonu itibarıyla 250.000.000 TL'dir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin sermaye maddesinin yeni şekli 24.07.2015 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı



Ahmet Akbalık

47,70

Ürfi Akbalık

26,23

BIST'te işlem gören kısım ^(*)

25,00

Diğer

1,07

ADI SOYADI	NOMİNAL DEĞER (TL)	SERMAYEDEKİ PAYI (%)
Ahmet Akbalık	119.239.142	47,70
Ürfi Akbalık	65.578.195	26,23
BIST'te işlem gören kısım ^(*)	62.500.010	25,00
Diğer	2.682.653	1,07
Toplam	250.000.000	100,00

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

ADI SOYADI	NOMİNAL DEĞER (TL)	SERMAYEDEKİ PAYI (%)
Ahmet Akbalık	12.743.197	5,10
Ürfi Akbalık	10.978.765	4,39
Özak Tekstil	8.237.575	3,30
Özak GYO-geri alım	419.639	0,17
Diğer	30.120.834	12,05
Toplam	62.500.010	25,00

Kurumsal yatırımcı tabanı genişletildi

2016 yılında toplam 4 milyon adet payın uluslararası kurumsal yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiştir.

22.06.2016 tarihinde 2,50 TL fiyattan özel emirle uluslararası kurumsal yatırımcılara 2.000.000; 23.06.2016 tarihinde 2,55 TL fiyattan özel emirle uluslararası kurumsal yatırımcılara 2.000.000 adet satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu satışlar ile Şirket'in efektif halka açıklık oranı %12,08'e yükselmiştir.

Pay geri alımı ile risklerin önüne geçildi

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 25.11.2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016 ve 25.07.2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir.

Bu kapsamda, 2016 yılı sonu itibarıyla 88.560 adet payın geri alımı gerçekleştirilmiştir. Bu son işlem sonrasında Şirket'in efektif halka açıklık oranı 2016 yılı sonu itibarıyla %12,05 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 250.000.000 nominal TL olan sermayesinin 30.120.834 adet payı (%12,05) ana ortaklar dışında yatırımcılarda bulunmakta, bu payların %65'i yabancı uluslararası kurumsal yatırımcılarda, %45'i yerli bireysel yatırımcılar uhdesinde bulunmaktadır.

İmtiyazlı paylar

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 250.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A ve B Grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A Grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.592.356 TL'lik kısmı nama yazılı A Grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 248.407.643 TL'lik B Grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

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

İştirakler ve İş Ortaklıkları

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

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

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

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

Şirket merkezi: Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet alanı: Turizm ve Otel İşletmeciliği
Özak GYO hissesi: %95
Sermayesi: 9.000.000 TL

Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı

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

Emlak Konut GYO tarafından ihalesi düzenlenen "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" kapsamında Büyükyalı projesi için kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı içinde Özak GYO payı %55, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı %30 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı %15'tir.

Ortaklık, otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği 111.262 m²'lik arazi için açılan ihaleyi 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki "Arsa

Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" teklifi ile kazanmış, 09.04.2014 tarihinde sözleşmenin imzalanmasının ardından proje çalışmalarına başlanmıştır.

Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı projesinin 2016 yılı içerisinde ruhsatı alınmış ve Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlanmıştır. Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2016 yılı sonu itibarıyla proje kapsamında 206 adet ünite satışı ve 534 milyon TL satış cirosu gerçekleştirilmiştir.

Şirket merkezi: Atatürk Bulvarı, Özak Caddesi, 34 Portall Plaza, No: 1D/8 Başakşehir, İstanbul
Faaliyet alanı: Büyükyalı projesi
Özak GYO hissesi: %55
Sermayesi: 300.000.000 TL

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş turizm otel işletmeciliği amacıyla 2015 yılında kurulmuştur. Özak GYO, Şirket'te %55 pay sahibidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı tebliğin 27'nci maddesinde "işletmeci 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 işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Şirket merkezi: Atatürk Bulvarı, Özak Caddesi, 34 Portall Plaza, No: 1D/5 Başakşehir, İstanbul
Faaliyet alanı: Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO hissesi: %55
Sermayesi: 50.000 TL

Birleşme İşlemleri

Özak GYO'nun bağlı ortaklığı Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.10.2016 tarihli kararı ile Özak GYO çatısı altında birleştirilmiştir.

Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 04.05.2016 tarihli kararı ile Şirket'in sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.'nin 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'nci maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre, bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine karar verilmiştir.

Birleşmeye dair Sermaye Piyasası Kurulu onayı 14.10.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır. Verilen onay doğrultusunda, söz konusu birleşme işlemi 21.10.2016 tarihi itibarıyla ticaret siciline tescil edilmiştir.

03.11.2016 tarihi itibarıyla, Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada, 42 Pafta, 150, 151, 197 ve 199 numaralı parsellerde yer alan taşınmazların tüzel kişilik unvan değişiklik işlemleri tamamlanmış; tapu sicil kayıtları Özak GYO adına tescil ettirilmiştir.

Geçtiğimiz yıl da Özak GYO'nun bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.03.2015 tarihli kararı ile Özak GYO çatısı altında birleştirilmiş, söz konusu birleşme işlemi 23.03.2015 tarihi itibarıyla ticaret siciline tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

30 yılı aşkın deneyimiyle sektörün en önemli oyuncularından biri olan Özak GYO, dengeli iş modeli, ve kâr getiren yatırımlarıyla, büyümesini sürdürdü.

Değerli Paydaşlarımız,

Geçtiğimiz yıl, dünyada ve Türkiye’de farklı ekonomik gelişmelerin yaşandığı, oldukça hareketli bir yıl oldu. Amerikan Merkez Bankası FED’in faiz artırımı kararı, ABD başkanı seçilen Donald Trump’ın izleyeceği ekonomi politikası konusundaki belirsizlikler ve İngiltere’nin AB’den çıkma kararının yarattığı tedirginlik küresel piyasaları etkiledi.

2008’deki finans krizinden bu yana büyüme sorununu aşamayan gelişmiş ülkeler, 2016’da yaşanan olumsuzlukların da etkisiyle yılı sınırlı bir büyümeyle tamamladı. IMF’nin Mali Gözlem Raporu’na göre dünya ekonomisinin %3 büyüdüğü 2016’da, ABD %1,7, Euro Bölgesi ise %1,6 oranında büyüebildi.

Gelişmiş ülkelerdeki durgunluğun gelişmekte olan ülkelere de sıçramasıyla, Çin son yılların en düşük büyüme performansını sergileyebildi. Çin’in %6,6 oranında büyüdüğü 2016’da, gelişmekte olan ülkelerin büyüme ortalaması ise %4 olarak gerçekleşti.

2016’ya hızlı bir şekilde giren ve büyüme performansı açısından Avrupa’da zirveye çıkan Türkiye; uluslararası piyasalardaki gelişmeler, başarısız darbe girişimi, terör saldırıları gibi iç etkenler, sınırımızdaki savaşlar ve Rusya krizi gibi bölgesel sorunların da etkisiyle hız kesmek durumunda kaldı. Yılın üçüncü çeyreğinde uzun bir aradan sonra ilk kez daralan Türkiye ekonomisi, yılı %3 düzeyinde bir büyümeyle tamamladı. Yılın ilk yarısında düşüş eğiliminde olan cari açık da, özellikle petrol fiyatlarının yükselmeye başlamasıyla tekrar arttı ve 2016 sonu itibarıyla 35 milyar ABD dolarına ulaştı. Ancak Türkiye, sağlam ekonomik temelleri, stratejik ekonomi politikaları ve iş dünyasının sorumluluk bilinci sayesinde, bu zorlu süreci de geride bırakıyor.

Gayrimenkul sektörü krizden etkilenmedi

Bu olumsuz gelişmelere rağmen, gayrimenkul sektörü sağlam yapısıyla yatırımcı açısından güvenli liman olma özelliğini sürdürdü ve büyümeye devam etti. 2016’da %4 artış gösteren konut satışları, 1 milyon 341 bin 453 adetle tarihi bir rekor kırdı.

Bu rekorda, kamunun yaptığı düzenlemeler ve şirketlerin özellikle 15 Temmuz sonrası gerçekleştirdiği kampanyalar etkili oldu. Sektörün 120 ay vade için faizi 0,70’e kadar indirmesi yatırımcıyı harekete geçirdi, kredi kullanımında %25 olan peşinatın %20’ye çekilmesi ve 150 metrekareden büyük evlerde KDV indirimi yapılması da satışları artırdı.

Sektör genelinde, bu olumlu gidişin 2017’de de artarak devam edeceği ve yeni bir rekorun kırılacağı beklentisi hakim. Diğer taraftan yabancılara konut satışı 2016’da bir önceki yıla göre %20,3 oranında azaldı. Ancak 1 milyon ABD doları ve üzerinde konut alanlara vatandaşlık verilmesi ve KDV avantajı sunulması gibi düzenlemelerin, 2017’de yabancı yatırımcılara satışı artırması bekleniyor.

Özak GYO sağlam adımlarla büyüyor

30 yılı aşkın deneyimiyle sektörün en önemli oyuncularından biri olan Özak GYO, dengeli iş modeli, kalite odaklı süreçleri, güçlü finansal yapısı ve kâr getiren yatırımlarıyla, 2016 yılında da sektördeki dalgalanmalardan etkilenmeden büyümesini sürdürdü.

2016’da 112,1 milyon TL satış geliri, 61,6 milyon TL kira geliri elde eden Özak GYO, aktif büyüklüğünü 1,779.1 milyon TL’ye ulaştırarak, yatırımcıları için değer üretmeye devam etti ve yılı 13,2 milyon TL kârla kapattı.

Özak GYO, uzman kadrosuyla tüm paydaşlarına kazanç sağlayacak projelere imza atmaya devam ediyor. Bu projelerin başında, İstanbul’un uluslararası prestijini daha da arttırmaya aday nitelikte ve “nesilden nesile aktarılacak bir eser” olarak tanımladığımız Büyükyalı İstanbul projesi geliyor.

//

"Sadece yaptığı işte en iyi olanlar, itibarlarını geleceğe gururla taşırlar."

Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı



Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

Sektörde bugüne dek yenilikçilik, kalite ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla kendini ispatlayan Özak GYO, 2017 yılında da dünya standartlarında hizmet sunmaya devam edecek.

Büyükyalı'ya yoğun ilgi

Uzun ve titiz bir çalışmanın ardından ortaya çıkan Büyükyalı İstanbul projesi, sakinlerinin günlük ihtiyaç ve konforu için her türlü imkânı sunan “İyi Bir Yaşam” vaat ediyor.

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı İstanbul'un yapı ruhsatı 25 Ocak 2016 tarihinde alındı. 8 Mart tarihinde projemizle ilgili ilk basın bilgilendirme toplantısını gerçekleştirdik. Lansmanını 22 Eylül'de yaptığımız Büyükyalı'nın örnek dairelerini ise 29 Kasım'da basın ve kamuoyuna tanıttık. Bu süreçte katıldığımız, Cannes'daki MIPIM, Dubai'deki Cityscape ve Azerbaycan'daki Recexpo olmak üzere üç uluslararası fuar ve İstanbul'da düzenlenen CNR Emlak Yatırım Projeleri ve Finansman Fuarı'nda yabancı ve yerli yatırımcıların yoğun ilgisiyle karşılaştık, projemiz uluslararası arenada da tam not aldı.

Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2016 yılsonu itibarıyla Büyükyalı İstanbul projesindeki satışa sunulmuş olan 560 ünitenin 206 adedinin ön satışı gerçekleştirildi ve 534 milyon TL ciro elde edildi. Kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı, Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer aldı. 2016 yılını, ciro hedefini geride bırakarak kapattı.

Deniz ulaşımını ve lüksü günlük hayatın bir parçası haline getiren projemiz, Tarihi Yarımada'ya komşu konumu, 4 farklı mahallesi, lüksü yeniden tanımlayan semt hayatı ve İstanbul'un dokusunu yansıtan tarihi yapılarıyla, doğa ve denizle iç içe bir yaşam sunmaya hazırlanıyor.

Zeytinburnu Belediyesi'nin kısa bir süre önce açıkladığı, Bağımsız Değerleme Kuruluşları tarafından yapılan bölge gayrimenkul raporu sonuçlarına göre, sahil bandında metrekare fiyatı bazında, önümüzdeki beş yıl içerisinde %110'a yakın bir artış öngörülüyor. Aynı rapora göre, Avrupa yakasında konut amortisman süresi 19 yılken Zeytinburnu'nda bu süre 15 yıl olarak belirtiliyor. İstanbul geneliyle kıyaslandığında, hem prim yapma hem de yüksek kira getiri potansiyeliyle, Kazlıçeşme'nin yatırım açısından avantajlı bölgelerden biri olduğu göze çarpıyor. Kazlıçeşme'nin her anlamda en stratejik noktasında yer alan Büyükyalı, yüksek kalite standartlarıyla, her geçen gün değerine değer katacak bir proje olarak öne çıkıyor.

Büyükyalı aynı zamanda, Avrasya Tüneli'ne en yakın yeni yaşam alanı olarak dikkat çekiyor. Projemiz, yanı başındaki Marmaray Zeytinburnu durağı, denizyolu, karayolu ve raylı sistemin tüm alternatiflerini sunan merkezi konumuyla, trafiği sorun olmaktan çıkararak rakiplerinden farklılaşıyor.

Yatırımlar devam edecek

Sektörde bugüne dek yenilikçilik, kalite ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla kendini ispatlayan Özak GYO, 2017 yılında da yaratıcı gücünü doğru analizlerle yansıttığı projeler geliştirmeye, hayata geçirdiği projelerde ise dünya standartlarında hizmet sunmaya devam edecek.

Bu doğrultuda 2017 yılında başlayacak en önemli projelerimizden biri Balmumcu projemiz. Çalışmalar kapsamında, Beşiktaş Balmumcu'daki “ticaret” fonksiyonlu arsamız, gerçekleştirilen imar planı tadilatına paralel, “turizm” alanı olarak revize edildi ve turizm teşvikiyle birlikte arazinin inşaat hakkı %75 oranında artırıldı. Park ve otopark gibi alanlar ise yeniden değerlendirilerek, inşaat için çok daha uygun bir altyapı hazırlandı. Aynı zamanda Özak GYO'nun %100 oranında sermaye sahibi olduğu Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Özak GYO tarafından devralındı. Birleşmeyle birlikte, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu arsalar da Özak GYO portföyüne eklendi.

Diğer taraftan Göktürk'teki 17 dönümlük arazimizde, üst segment konut projesi gerçekleştirmek için imar çalışmalarının tamamlanma sürecini bekliyoruz.

Mahmutbey Metro İstasyonu bitişiğinde bulunan arazimiz üzerinde, çevrede kentsel dönüşümü gerçekleştirerek yeni bir proje üretmeyi planlıyoruz.

Turizm alanındaki yatırımlarına da hız veren Özak GYO, önümüzdeki dönemde, dört yeni otel yatırımı gerçekleştirmeyi planlıyor. Global arenada prestijli, birçok ödüle layık görülen, Antalya'daki Ela Quality Resort Hotel'in ardından, Balmumcu, Büyükyalı, Didim ve Demre arsalarına yapılması planlanan otelleri de portföyüne katmayı hedefliyor.

Aktif büyüklük

1,78 milyar TL

Özkaynaklar

1,13 milyar TL

Toplam Satış Gelirleri

112,1 milyon TL

Kira Gelirleri

61,6 milyon TL*

Özak GYO'nun Demre'de yer alan turizm tahsisli gayrimenkulünün irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlandı ve Özak GYO adına "Tapu Senedi" düzenlendi. Bununla birlikte, Demre arsamızın yan parselinde, günübürlük tesis alanı olarak tahsise açılan arazinin ihalesini de kazanarak, 60.000 m²'lik bu arsayla birlikte, toplamda 131.000 m²'lik arsaya sahip olduk.

2016 yılında Özak GYO açısından önemli bir diğer konu da İzmir Alsancak'ta yapmayı planladığımız proje konusunda yaşanan gelişmeydi. Geçen süre içerisinde imar durumu başta olmak üzere sözleşme kapsamında yerine getirilmesi gereken şartların, muhatapları tarafından tam olarak yerine getirilmemesi ve bu konudaki belirsizliğin devam etmesi sonucu, projenin daha fazla sürüncemede kalmaması amacıyla bu yatırımdan vazgeçmeyi kararlaştırdık. Özetle, oldukça stratejik ve başarılı bir hamleyle doğru bir zamanda Alsancak projesinden çıkarak, elde ettiğimiz nakit akışı sayesinde yeni ve daha kârlı projelere odaklanma fırsatını yakaladık. Özak GYO adına avantaja çevirdiğimiz bu durumun, zorlu ekonomik konjonktürde bize sağladığı likidite artışı ile yeni projelerle, paydaşlarımız için değer üretmeye, hem ülke ekonomisine hem de istihdama katkı sağlamaya devam edeceğiz.

Özak GYO olarak, tüm planlama ve öngörülerimize paralel, en önemli büyüme ivmesini 2019 ve 2020 yıllarında yakalamayı bekliyoruz. Bu süreçte, 1,23 milyar TL olan net aktif değerimizin 3 milyar TL'ye çıkması için var gücümüzle çalışmaya devam edeceğiz. Öncelikle 2019'da Büyükyalı, 2020 sonunda ise planladığımız diğer bazı projelerimizi tamamlamayı hedefliyoruz.

Hayata değer katıyoruz

Şehir merkezinde geliştirdiği gayrimenkul projeleriyle sektörde farklı bir yerde konumlanan Özak GYO, şehrin sosyal ve kültürel dokusunu hissettiren yaklaşımı ve kalite odaklılığıyla yatırımcısının yanı sıra topluma ve çevreye de değer katmaya devam ediyor.

2016'da, Türkiye'nin ilk gastronomi odaklı alışveriş merkezi olma özelliğini taşıyan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde almaya hak kazandı.

Diğer taraftan Bulvar 216'da bir sinema yatırımı yapılmasına ve bu amaçla Özak GYO mülkiyetinde bulunan bölümün sinema olarak işletilmek üzere, Özak Grubu şirketlerinden Akyön Tesis Yönetimi A.Ş.'ye kiralanmasına karar verdik.

Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza ise yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistemi, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel değerleriyle, kaynakların etkin kullanımı anlamında, sürdürülebilirliğe katkı sağlamaya devam ediyor.

Özak GYO güçlü kadrosuyla gayrimenkul sektörünü canlandıracak fikirlerin öncüsü olmayı ve prestijli projelerle yatırımcılarına her anlamda fayda sağlamayı, kurumsal vatandaşlık bilinciyle, çevreci ve sürdürülebilir değerler yaratmayı sürdürecektir. Tüm bunları hayata geçirirken, her zaman olduğu gibi, üstün bir sorumluluk bilinciyle tüm faaliyetlerimiz hakkında paydaşlarımızı bilgilendirmeye devam edeceğiz. Dileğimiz, faaliyet raporumuzun ve şeffaflık konusunda gösterdiğimiz çabanın, geçtiğimiz yıl kazandığımız iki uluslararası saygın ödülde olduğu gibi, uluslararası arenada takdir görmeye devam etmesi...

Özak GYO'nun elde ettiği başarılarında başrol insan kaynağımıza ait. Değerlerimizi içtenlikle sahiplenerek başarı yolculuğumuzda yol arkadaşımız olan tüm ekip arkadaşlarımıza, bize duydukları güvenle gücümüze güç katan müşterilerimize, iş ortaklarımıza ve yatırımcılarımıza gönülden teşekkürlerimi sunuyorum.

Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı

* Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Yönetim Kurulu



Doç. Dr. Saim Kılıç

Oğuz Satıcı

Örfe Akbalık



Ahmet Akbalık

Jean-Claude Baumgarten

Prof. Dr. Ali Alp

Yönetim Kurulu



Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı

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



Ürfi Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı Vekili

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



Prof. Dr. Ali Alp

Yönetim Kurulu Üyesi

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



Oğuz Satıcı

Yönetim Kurulu Üyesi

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



Doç. Dr. Saim Kılıç

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında doğan Saim Kılıç, lisans eğitimini 1993 yılında Ankara Üniversitesi SBF Uluslararası İlişkiler Bölümü'nde tamamlamış; 2001'de ABD'de University of Illinois at Urbana-Champaign'de Finans bölümünde ve 2002 yılında da Ankara Üniversitesi SBF İşletme bölümünde yüksek lisans eğitimi almıştır. 2005-2006 arasında AB bursu ile İngiltere'de University of Greenwich'te "Finansal Düzenlemeler ve Piyasa Bozucu Filler" konusunda inceleme ve araştırma yapmıştır. 2007 yılında Gazi Üniversitesi'nde Muhasebe-Finansman dalında doktora unvanını alan Kılıç, 2012'de finans alanında Doçent unvanını kazanmıştır. 1994-2009 döneminde SPK'da sırasıyla Uzman Yardımcısı, Uzman ve Başuzman olarak görev almıştır. 2009-2013 arasında Borsa İstanbul'da Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanlığı yaptığı dönemde ayrıca 2009-2012 döneminde MKK'da ve 2012-2013 döneminde SPL'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2009-2013 döneminde Dünya Borsalar Federasyonu'nda Düzenlemeler Komitesi Üyesi ve Avrasya Borsalar Federasyonu'nda Kural ve Düzenlemeler Komitesi Üyesi görevlerini üstlenmiştir. 2013 yılında MKK'ya Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmış ve bir yıl süreyle bu kurumda görev yapmıştır. 2014 yılı Eylül ayından itibaren İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi'dir.



Jean-Claude Baumgarten

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Yönetim Kurulu

ADI SOYADI	GÖREVİ	SEÇİLME/ATANMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	29.04.2016	1 yıl	
Örfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.04.2016	1 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude Baumgarten	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 29.04.2016 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 2016-02 sayılı kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Doç. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'ın Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine ve yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Komiteler

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

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

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ise dört üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite'nin üyelerinin ikisi de bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince yatırımcı ilişkileri yöneticileri de yer almaktadır.

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

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude Baumgarten	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali Alp	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal Yıldız Çelik	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Alper Gür	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

Bağımsızlık Beyanı

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

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

Doç. Dr. Saim Kılıç

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

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

Jean-Claude Baumgarten

Üst Yönetim



M. Fatih Keresteci

Genel Müdür

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



Özgür Çoban

Mevzuat ve Kurumlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde 2016 yılında 1.341.453 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232.428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı almıştır.

1.341.453 adet

2016 Yılında Türkiye Geneli'nde
Satışı Yapılan Konut Sayısı

232.428 adet

2016 Yılında İstanbul'da
Satışı Yapılan Konut Sayısı

Türkiye Ekonomisi 2001 krizinden sonra alınan çok ciddi önlemler ile gerek kamu idaresi gerekse finansal kesime getirilen düzenlemeler sayesinde son 15 yılda oldukça etkileyici bir süreç geçirmiştir. Hızla büyüyüp bu konuda Çin ekonomisinin ardından dünya ikinciliği konumu yakalayan, istihdam artışı konusunda pek çok gelişmiş ülke ekonomisinin gıptayla baktığı, hızlı gerileyen faizler sayesinde yatırım ve tüketim boyutunda ciddi değişikliğin yaşandığı, sağlanan öngörülebilirliğin artması sonucu yabancı yatırımcıların da ilgisinin bir hayli arttığı bir dönem yaşanmıştır.

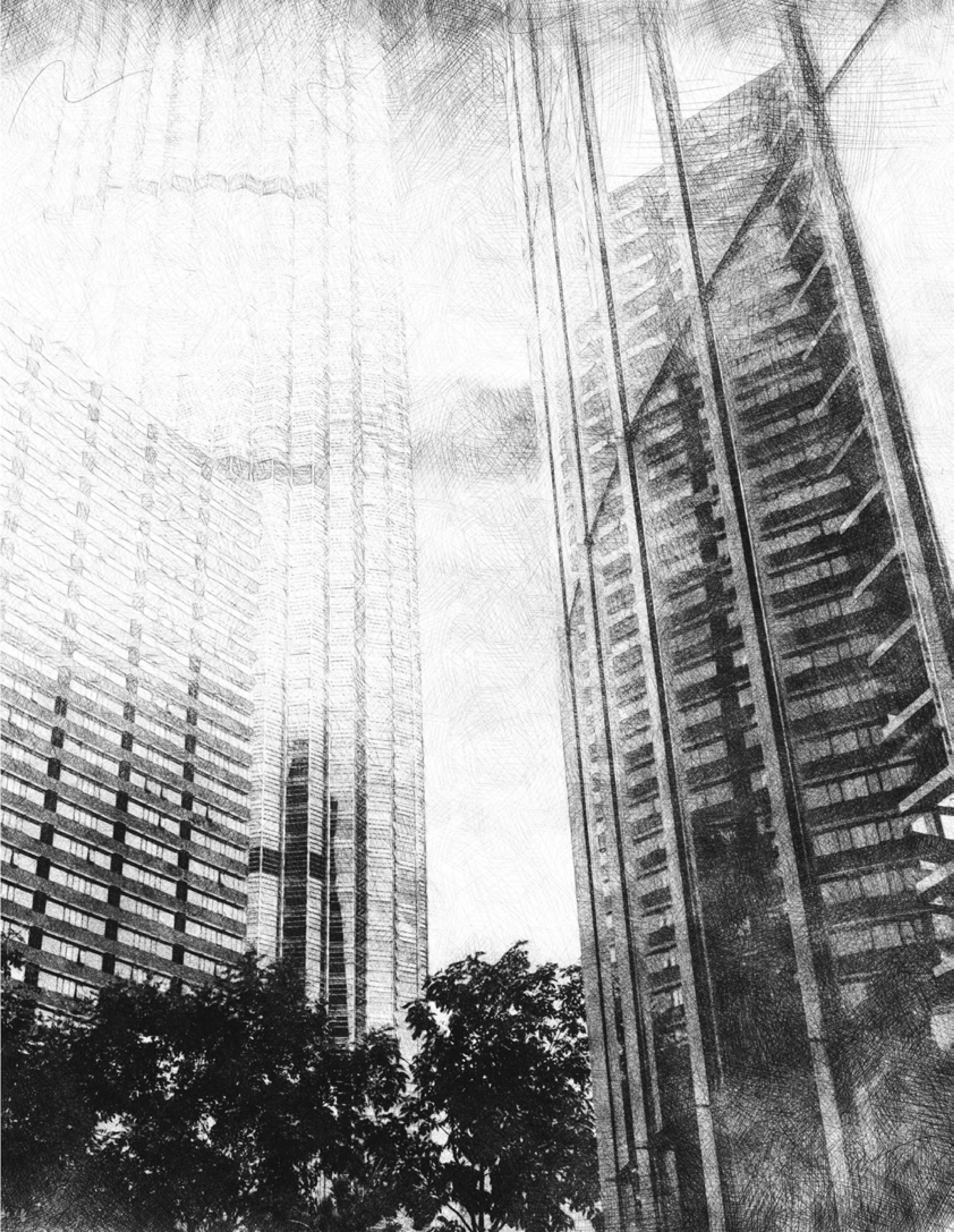
Türkiye Ekonomisi de olası dış dalgalanmalardan kendisini korumak için 2013 yılından başlayarak makro ihtiyati önlemleri alınmaya başlamıştır. Bu önlemler sayesinde cari açık ve döviz kırılganlığı önlenmeye çalışılmıştır. Zamanında alınan tedbirlerin varlık fiyatları (özellikle de konut) üzerine de pozitif etkileri olmuştur.

2016 yılına iyi bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisi, küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardan ve yaşanan iç karışıklıklardan olumsuz etkilenmiş, yılın üçüncü çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 oranında küçülmüştür.

Son çeyrekte alınan önlemler ve açıklanan teşviklerle birlikte, 2017 başından itibaren bu küçülmenin olumsuz etkilerinin bertaraf edilmesi ve ekonominin tekrar büyümeye başlaması öngörülmektedir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2016 yılının üçüncü çeyreğinde gayrimenkul faaliyetleri sektörünün toplam katma değeri, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,7 artmıştır. İnşaat sektörünün toplam katma değeri %1,4 artarken, turizm sektörünün içinde bulunduğu hizmetler sektörünün toplam katma değeri, %8,4 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre 2016 yılında işsizlik oranı 1,6 puan artışla %12,1 seviyesinde gerçekleşmiş, istihdam oranı %45,8 olmuştur. Bu dönemde istihdam edilenlerin %7,4'ü inşaat, %54,2'si ise hizmetler sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında inşaat sektörünün, istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan azalırken, hizmet sektörünün payı ise 1,1 puan artmıştır.



Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İnşaat Sektörü, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle “lokomotif sektör” ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de “işsizliği emici” bir özelliğe sahiptir.

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle “lokomotif sektör” ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de “işsizliği emici” bir özelliğe sahiptir.

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1.000.000 adet konut el değiştirmekte, yıllık 650.000 adet civarında yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. Konut sahipliği oranı %60 seviyelerindedir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Türkiye nüfusu 79 milyon 814 bin 871 kişi olmuştur. Nüfus artışından kaynaklı “doğal” bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türk konut sektöründe orta ve orta alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta üst ve lüks segmente ise talebin orta alt segmente göre daha mutedil olduğu söylenebilir.

Türkiye genelinde 2016 yılında 1.341.453 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232.428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı almıştır. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 144.570 konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 81.316 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 130 konut ile Hakkari’de gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508 tanesi ipotekli, 891.945 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %3 azalarak 71.792 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %50,3 olarak gerçekleşmiştir. İlk satışlarda İstanbul 12.476 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 6.737 konut satışı ile Ankara ve 3.938 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 artış göstererek 70.921 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.671 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %50,4 olmuştur. Ankara 8.881 konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara’yı 5.037 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %20,3 azalmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2016 yılında ilk sırayı 5.811 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.352 konut ile Antalya almıştır. Antalya’yı 1.318 konut satışı ile Bursa ve 871 konut satışı ile Aydın izlemiştir.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmıştır. Irak vatandaşları 2016 yılında Türkiye’den 3.036 konut satın almıştır. Irak’ı 1.886 konut ile Suudi Arabistan, 1.744 konut ile Kuveyt, 1.224 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.205 konut ile Afganistan izlemiştir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve 2017 yılında etkilemesi olası unsurları şöyle özetlenebilir;

- 2 Aralık'ta EKK toplantısında alınan kararlar sonucunda hem inşaat sektörünü destekleyecek hem de ekonomiyi canlandıracak tedbirlerin olumlu sonuçlarının görülmeye başlanması,
- yatırıma yönelik inşaat işlerinde KDV iadesi verilerek sektöre finansman kolaylığı sağlanması,
- Yeni alımlarda, 31 Mart 2017'ye kadar 150m²'nin üzerindeki konutların KDV oranının %18'den %8'e indirilmesinin yarattığı maliyet azalışı,
- Gayrimenkul piyasasına yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması, bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri "bir yaşam alanı" olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir nokta ise yapılması planlanan vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması sürecidir. Bu süreç tam anlamı ile hayata geçirildiğinde satışları önemli ölçüde destekleyecektir.
- 2016 yılı konut satışlarının her türlü gelişmeye karşılık dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Kredi faizlerinde yılın ikinci yarısında yaşanan düşüşün konut ve diğer gayrimenkul satışlarını olumlu etkilemesi,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların ilerlemesi,
- Altyapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazı'nda yapılan tüp geçit projeleri, Üçüncü Havalimanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesi koruması / arttırması,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2017 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Sektörde doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mültecilerin büyükşehirlerde yarattığı konut talebi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Konut kredisinde gayrimenkul bedelinin %25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın %20'ye çekilmesi,
- Konut alımında %15 devlet desteği uygulamasının hayata geçirilmesi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, "menkul kıymetler" yoluyla gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye konut piyasasını etkileyen temel unsurlardan olan nüfus artışı, göç ve konutun yatırım aracı olarak görülmesi talebi hala canlı tutmaktadır.

Türkiye konut piyasasını etkileyen temel unsurlardan olan nüfus artışı, göç ve konutun yatırım aracı olarak görülmesi talebi hala canlı tutmaktadır. Özellikle yerli ve yabancı yatırımcılar açısından konutun, hem kira geliri ile düzenli irat sağlaması, hem de değer artışı ile reel bir getiri sağlayabilmesi doğru kriterleri taşıyan projelerde talebi arzın üstüne çıkarmaktadır.

15 Temmuz'da yaşanan darbe girişiminin Türkiye ekonomisine etkileri oldukça sınırlı olmuştur. Ekonominin kendini hızlı toparlama gücü sayesinde makroekonomik değişkenler sağlamlıklarını korumaktadır. 2008 krizi ve daha önceki krizlerde sözü edilen dinamikliğe sahip olduğunu kanıtlayan inşaat sektörü ve alt sektörleri de yılın geri kalanında güçlü bir duruş sergileyecektir.

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

İstanbul Ofis Pazarı, Türkiye'de ve dünyada yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler sebebiyle 2016 yılını yavaş geçirmiştir. Devam eden stoktaki büyüme, rekabet artışı hızlandırmış, yapılan kira indirimleri yanında ve avantajlı ticari koşulları içeren paketleri, pazarlık süreçlerinin hızlı tamamlanmasında etkili olmuştur.

2015 yılında gerçekleşen işlem hacminde başlayan düşüş, 2016 yılında da devam etmiştir. MİA'da gerçekleşen işlem hacmi bir önceki yıla göre artmıştır. İşlemler ağırlıklı olarak küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında olmuştur. 2016 yılında, MİA'da yaklaşık 92.000 m² ofis alanında kiralama ve satın alma işlemi gerçekleşmiştir.

İstanbul'da A sınıfı ofis stoku büyümüştür. 2016 sonu itibarıyla, İstanbul'daki A sınıfı ofis stoku 4,7 milyon m²'ye yükselmiştir. 2016 dördüncü çeyrek dönemi stok verileri incelendiğinde, Havaalanı bölgesi İstanbul'un en büyük stoka sahip ofis bölgesi olmuştur. 2016 sonu itibarıyla en büyük üç ofis stoku sıralamasında, Havaalanı bölgesini, Maslak ve Kozyatağı takip etmiştir.

2016 yılında A sınıfı ofis binalarında boşluk oranları yükselmiştir. 2016 başında düşme eğilimi gösteren MİA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, ikinci çeyrekte sonra yükselmeye başlamıştır. Son iki çeyrek boyunca yükselen MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 dördüncü çeyrekte %7 olarak tespit edilmiştir.

Kira ortalamaları genel olarak düşmüştür. MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 yılı boyunca düşüş eğilimi göstermiştir. Kira ortalaması, 2016 birinci çeyrek döneminde 28,8 ABD doları /m²/ay iken, 2016 dördüncü çeyrekte 27,6 ABD doları /m²/aya düşmüştür. 2016 yılı boyunca MİA Dış-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması sürekli düşüşte olduğu gözlemlenmiştir. 2016 birinci çeyrekte 20,1 ABD doları/m²/ay olan kira ortalaması yaklaşık %8 oranında düşerek, dördüncü çeyrekte 18,5 ABD doları /m²/ay olmuştur.

2016 dördüncü çeyrek dönemde en yüksek kiranın talep edildiği bölge MİA'da yer alan Levent olmuştur. Geçtiğimiz üç çeyrek dönemde olduğu gibi dördüncü çeyrekte de Levent'te talep edilen en yüksek kiranın 45 ABD doları /m²/ay olduğu gözlemlenmiştir.

MİA Dış-Asya'da talep edilen en yüksek kira, 28 ABD doları /m²/ayla Kozyatağı ve Altunizade'de tespit edilmiştir.

Özak Gyo'nun Sektördeki Konumu

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini 2016 yılında da artırarak yılsonu itibarıyla 1,78 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

467,5 milyon TL

Özak GYO'nun
Piyasa Değeri

Küresel ve bölgesel gelişmelerin etkisiyle, 2016 yılı gayrimenkul sektörü açısından piyasanın kısmen yavaşladığı, analiz yapma ve proje geliştirme süreçlerinin değer kazandığı bir yıl olmuştur.

2016 yılı 9 aylık dönem itibarıyla GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 25,5 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 31 adet GYO arasında 600 milyon TL tutarındaki piyasa değeri ile dokuzuncu sırada yer almakta, faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %2,5 pay almaktadır. Özak GYO, söz konusu şirketler arasında aktif büyüklük açısından sekizinci, özkaynaklar itibarıyla altıncı sıradadır.

2009 yılında kurulan Özak GYO, 2009 yılı başı itibarıyla 147 milyon TL olan toplam varlıklarını 1.732 milyon TL ye ulaşılarak %1.178 artış göstermiş; yine özkaynakları 52 milyon TL den 1.150 milyon TL ye ulaştırarak %2.213 artış sergilemiştir. Bu kapsamda Yıllık Bileşik Büyüme Oranı %71 olarak gerçekleşmiştir.

1,13 milyar TL

Özak GYO'nun
Özkaynakları

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini 2016 yılında da artırarak yılsonu itibarıyla 1,78 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirket 7 yıl gibi kısa bir sürede 11 kat büyüme kaydetmiştir.

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

2017 yılında, hâlihazırda geliştirilme aşamasında olan Zeytinburnu-Kazlıçeşme ve Balmumcu projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

34 Portall Plaza, İstanbul

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

TAMAMLANMA TARİHİ

2010

EKSPERTİZ DEĞERİ

255,1 milyon TL

DOLULUK ORANI

%100

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

53,4 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

17,1 milyon TL

DEĞERLEME ÇARPANI

4,8X

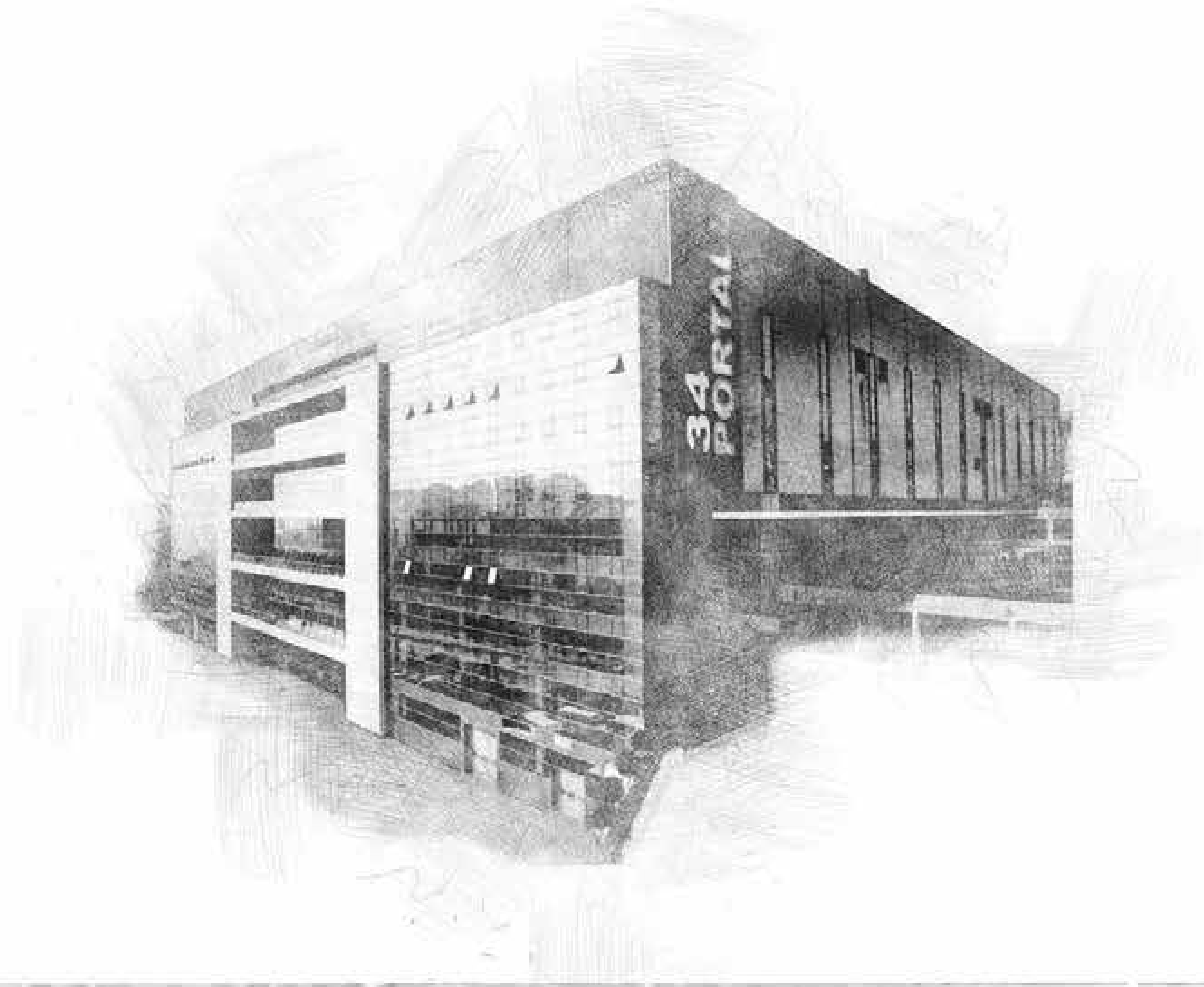
İstanbul'un en önemli iş merkezlerinden İkitelli'de, E-5 ve TEM otoyollarına yakın bir mesafede konumlanan 34 Portall Plaza, Özak GYO tarafından geliştirmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir.

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

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

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

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



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	%100 Özak GYO
Proje tipi	Ofis & Sanayi
Konum	İstanbul, İkitelli
Arsa ve geliştirme maliyeti	53,4 milyon TL
Ekspertiz değeri	255,1 milyon TL
Kira ekspertiz değeri ^(*)	16,2 milyon TL
Doluluk oranı	%100
Yıllık kira artışı	LIBOR+%2
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir alan	77.291 m ²
Önemli kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko ve Asır Grup

^(*) 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 15,3 milyon TL)

İş İstanbul 34, İstanbul

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

TAMAMLANMA TARİHİ

2010

EKSPERTİZ DEĞERİ

122,6 milyon TL

DOLULUK ORANI

%86

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

21,6 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

6,1 milyon TL

DEĞERLEME ÇARPANI

5,7X

İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesi olan İş İstanbul 34, çeşitli sektörlerden birçok ulusal ve uluslararası markanın ofis ve konutlarıyla yerleştiği merkezi bir bölge olan Güneşli-Basın Ekspres Bölgesi'nde, 6.586 m² arsa üzerine kurulmuştur.

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

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

Özak GYO, farklı bakış açısıyla geliştirdiği ofis projelerinde, çalışanların mutluluğunu ve motivasyonlarını artıracak detaylara özen göstermektedir. Şirket, "geleceğin binası" yaklaşımıyla tasarladığı İş İstanbul 34'de, ofis kullanımı dışında 137 ile 2.000 m² arasında değişen 15 mağaza alanını perakende kullanıcılar için ayırmıştır. Böylece çalışanlar; alışveriş, kuru temizleme, eczane, kırtasiye, ATM, banka şubesi gibi günlük ihtiyaçlarını birkaç adımda ulaşabilecekleri mağaza ve dükkânlarda karşılayabilmektedir. Bina yakınındaki kafe ve restoranlar ise günlük iş rutininde verilen küçük molalara keyif katmaktadır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis ve ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Arsa ve geliştirme maliyeti	21,6 milyon TL
Ekspertiz değeri	122,6 milyon TL
Kira ekspertiz değeri ^(*)	7,4 milyon TL
Doluluk oranı	%86
Yıllık kira artışı	LIBOR+%3
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir alan	21.778 m ²
Önemli kiracılar	SGS Supervise, Odeabank, Mexx

^(*) 31.12.2016 tarihli değerleme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerleme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 7,4 milyon TL)

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

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

TAMAMLANMA TARİHİ

2012

EKSPERTİZ DEĞERİ

94,5 milyon TL

DOLULUK ORANI

%100

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

34,7 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

6,0 milyon TL

DEĞERLEME ÇARPANI

2,7X

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

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



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve geliştirme maliyeti	34,7 milyon TL
Ekspertiz değeri	94,5 milyon TL
Kira ekspertiz değeri ^(*)	6,5 milyon TL
Doluluk oranı	%100
Yıllık kira artışı	Euro TÜFE
Portföye girişi	2012
Arsa alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir alan	19.280 m ²
Market alanı	8.470 m ²
Önemli kiracılar	Metro Gross Market

^(*) 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 5,7 milyon TL)

Bulvar 216, İstanbul

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

TAMAMLANMA TARİHİ

2014

EKSPERTİZ DEĞERİ

231,6 milyon TL

DOLULUK ORANI

%79

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

102,0 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ (PERAKENDE)

11,7 milyon TL

DEĞERLEME ÇARPANI

2,3X

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul'da Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2016 yılsonu itibarıyla doluluk oranı %79'dur. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.'ye Temmuz 2014'te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır. “Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile yola çıkan proje, Özak GYO'nun yenilikçi üslubuyla sıradan AVM anlayışının ötesinde, gün ışığından faydalanan geniş ve doğal bir ortamda, yeme-içme ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilmiştir.

Uzakdoğu mutfağından Osmanlı mutfağının özel tatlarına, Anadolu mutfağının geleneksel menülerinden Türkiye'de ilk mağazasını açan restoran ve kafelere, her zevke hitap eden geniş bir lezzet yelpazesi içeren proje, keyifli sohbetler için tercih edilen bir buluşma noktası haline gelmiştir. Bunun yanı sıra çocuklar ve yetişkinler için düzenlenen eğlenceli ve kültürel etkinlikleriyle

Bulvar 216, bölgenin en gözde sosyalleşme mekânlarından biri olmuştur.

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



Ödüller:

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

PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis & perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Arsa ve geliştirme maliyeti	102,0 milyon TL
Ekspertiz değeri (perakende)	231,6 milyon TL
Kira ekspertiz değeri ⁽⁷⁾	14,2 milyon TL
Doluluk oranı	%79
Tamamlanma tarihi	2014
Arsa alanı	5.873 m ²
Perakende kiralanabilir alan	10.717 m ²
Başlıca kiracılar	P.F.Chang's, Bebek Balıkçısı, Casita, Hunger, O'learys, Caribou, Harvard, Starbucks, McDonalds, D&R, Vatan Bilgisayar, Laym Lounge, If Performance Hall, Cinemo

⁽⁷⁾ 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 14,4 milyon TL)

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

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

TAMAMLANMA TARİHİ

2007

EKSPERTİZ DEĞERİ

346 milyon TL

KİRALAMA PORTFÖY DOLULUĞU

%100

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

123,9 milyon TL

YILLIK KİRA GELİRİ

20,7 milyon TL

DEĞERLEME ÇARPANI

2,8X

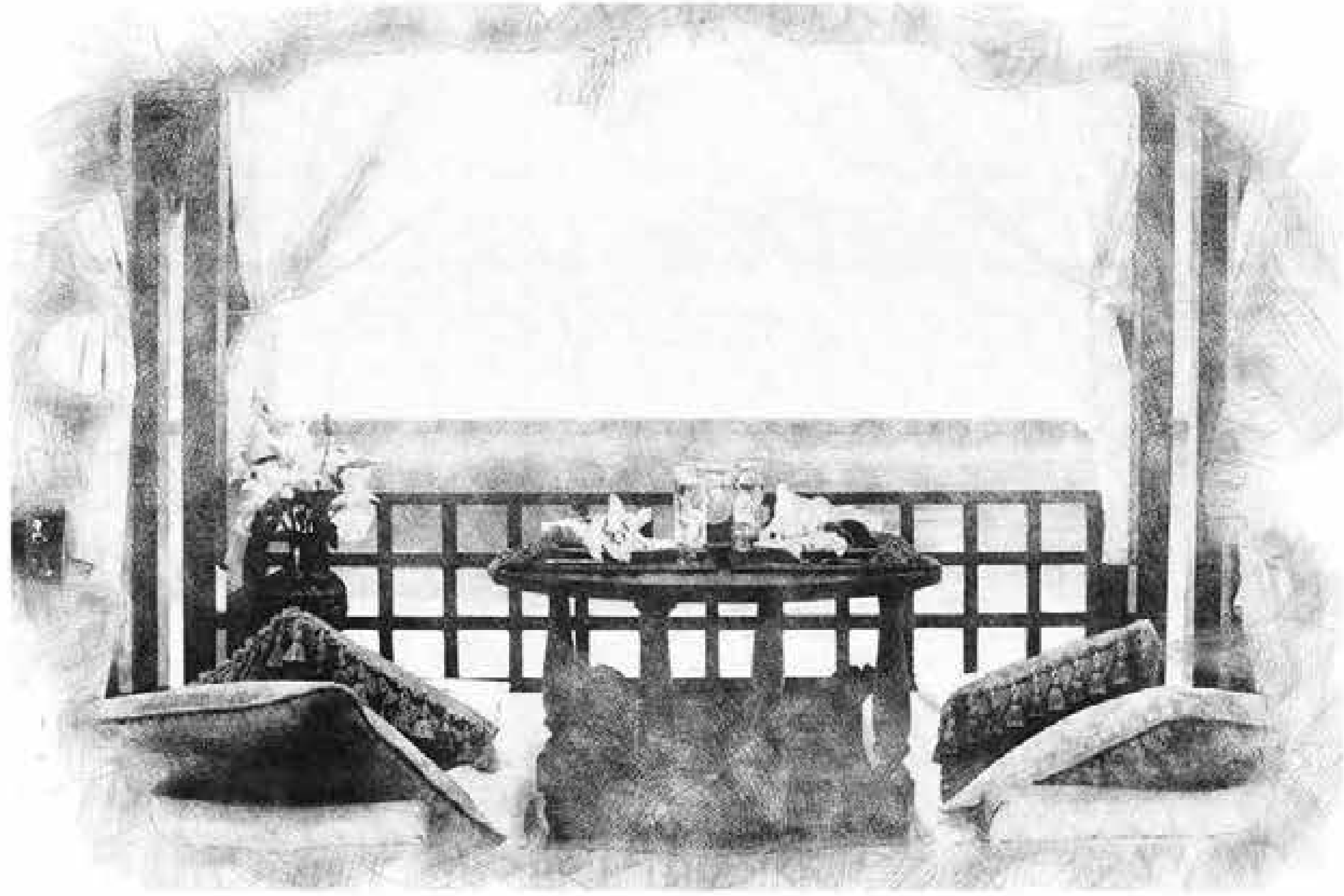
2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii'nde kurulan Ela Quality Resort, 2009 yılında Özak GYO portföyüne katılmıştır. Altı katlı, 583 oda ve 1.200 yataklı otel, Türk ve Osmanlı mimarisinin yeniden yorumlanmasıyla çağdaş ve özgün bir tasarıma kavuşmuştur. Genişlikleri 35-45 metre arasında değişen 388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

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

Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olmasıyla sektörde yeni bir sayfa açan Ela Quality Resort'un çocuklara özel geliştirdiği iç mimarisi ve etkinlikleri, dünyanın 77 ülkesinden gelen misafirlerin ortak beğenisiyle karşılanmaktadır. Bölgesinde aile konseptinde lider ve öncü kabul edilen otelde; çocukların kaybolmaması için farklı renkte boyanmış odalar, otelle özdeşleşmiş ayı Teddy sembolü, kapalı devre TV sistemiyle çocukları uzaktan izleme olanağı gibi her ayrıntı, aile bireylerinin huzur, konfor ve mutluluğu için düşünülmüştür.

Sürdürülebilirlik politikası sayesinde misafirlerine yeşille iç içe dinlenme imkânı sunan otelde 270 metrelik özel kum plajı, 1.100 m² iskele alanı ve 6.630 m² açık havuz alanının yanında beş adet su kaydıracağı, 210 m² kapalı havuz ve kapalı çocuk havuzu bulunmaktadır.

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



Ödüller:

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

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik /İşletme	Özak GYO %95 iştiraki Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
Proje tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel kapasitesi	583 oda / 1.200 yatak
Arsa ve geliştirme maliyeti	123,9 milyon TL
Ekspertiz değeri	346 milyon TL
Kira ekspertiz değeri ¹⁾	25,8 milyon TL
Yıllık ortalama otel doluluk oranı	%34 (%54 – 2015)
Yıllık kira artışı	TÜFE
Tamamlanma tarihi	2007
Arsa alanı	98.712 m ²

¹⁾ 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporu sonucuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeridir. (31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, %100 doluluk oranıyla yıllık kira ekspertiz değeri: 20,7 milyon TL)

Hayat Tepe, İstanbul

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

TAMAMLANMA TARİHİ

2016

SATILABİLİR ALAN

78.533 m²

KONUM

İstanbul, Bayrampaşa

BEKLENEN SATIŞ GELİRİ

320 milyon TL

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

Proje, Adalar ve Tarihi Yarımada'yı gören, şehir merkezindeki lokasyonu ve hayatı zenginleştiren tesisleri ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür. Kapalı yüzme havuzu, spor salonu, fitness, spa ve kafeteryanın yanı sıra çocuk kulübü, kış bahçesi ve koşu parkuru gibi pek çok sosyal alan, Hayat Tepe kalitesinde, sakinlerinin hizmetine sunulmaktadır.

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

31.12.2016 itibarıyla Hayat Tepe'deki 567 daire teslim edilmiş (toplam 612 daire 2 dükkân) ve teslim oranı %92,3 olarak gerçekleşmiştir.



Hayat Tepe Suites

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

2014 yılının Kasım ayında başlanan Hayat Tepe Suites, 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve 2 dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm içermektedir. 40 m² ile 72 m² arasında 5 farklı daire tipi içeren projede, 31.12.2016 tarihi itibarıyla tüm daireler satılmıştır.

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Konut ve rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam beklenen gelir	320,0 milyon TL
Arsa ve geliştirme maliyeti	217,4 milyon TL
Proje başlangıç tarihi	2013
Proje tamamlanma tarihi	2016
Arsa alanı	16.698 m ²
Satılabilir alan	78.533 m ²
Hayat Tepe teslim oranı (567/614) ⁽¹⁾	%92,3

⁽¹⁾ 31.12.2016 itibarıyla; Hayat Tepe Projesinde 614 bağımsız bölümün 567'si teslim edilmiş ve teslimat oranı %92,3 olarak gerçekleşmiştir. 45 konut ve 2 dükkân mevcuttur.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Sakinlerine “iyi bir yaşam” sunmayı hedefleyen Büyükyalı’nın konseptini; yaya konforu, geleneksel mahalle kültürü, renkli sosyal yaşam, kültürel çeşitlilik, kalite, sürdürülebilirlik gibi değerleri bir araya getiren “yeni şehircilik” akımı oluşturmaktadır.

SAHİPLİK

Özak GYO (%55), Ziyalar Gayrimenkul (%30),
Yenigün İnşaat (%15)

BEKLENEN ORTALAMA M² SATIŞ FİYATI

13.370 TL

KONUM

Kazlıçeşme, İstanbul

BEKLENEN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

4,2 milyar TL

PROJE TİPİ

Karma Kullanım

BEKLENEN TOPLAM KÂR

1,5 milyar TL

ARSA ALANI

111.200 m²

ÖZAK GYO PAYI %55

800 milyon TL

KİRALANABİLİR/SATILABİLİR ALAN

315.000 m²

DEĞERLEME ÇARPANI

1,5X

İÇ VERİM ORANI

%48

TAMAMLANMA TARİHİ

İnşaat 2019, Satış 2020

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

2,8 milyar TL



Büyükyalı Projesi, İstanbul

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

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

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

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

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

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

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

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

Projede Özak GYO %55, Ziylan Gayrimenkul %30 ve Yenigün İnşaat %15 paya sahiptir. Emlak Konut GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda, Emlak Konut GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

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

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

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

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

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

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı'nın ilk etabında, 560 ünite satışa sunulmuştur. Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2016 yılı sonu itibarıyla Büyükyalı Projesi'ndeki 206 adet ünitenin satışı gerçekleştirilmiş ve 534 milyon TL satış cirosu elde edilmiştir. Kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı, Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almış, 2016 yılı ciro hedefini geride bırakmıştır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO (%55) Ziylan Gayrimenkul (%30) Yenigün İnşaat (%15)
Proje tipi	Karma
Konum	İstanbul, Kazlıçeşme
Proje başlangıç tarihi	2016
Proje bitiş tarihi	İnşaat 2019, Satış 2020
Beklenen toplam proje maliyeti	1,2 milyar TL
Beklenen toplam satış geliri	4,2 milyar TL
Beklenen kâr (Özak GYO payı %55)	800 milyon TL
Beklenen ortalama m ² satış fiyatı	13.370 TL
Arsa alanı	111.200 m ²
Satılabilir/kiralanabilir alan	315.000 m ²
Konut ve rezidans	170.000 m ²
Ofis ve home ofis	92.000 m ²
Otel	28.000 m ²
Perakende	25.000 m ²

Balmumcu Projesi

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

PROJE BAŞLANGIÇ TARİHİ

2017

DEĞERLEME ÇARPANI

1,7x

BEKLENEN SATIŞ GELİRİ

471 milyon TL

ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

282 milyon TL

ÖZAK GYO HİSSE ORANI

%100

BEKLENEN KÂR

189 milyon TL

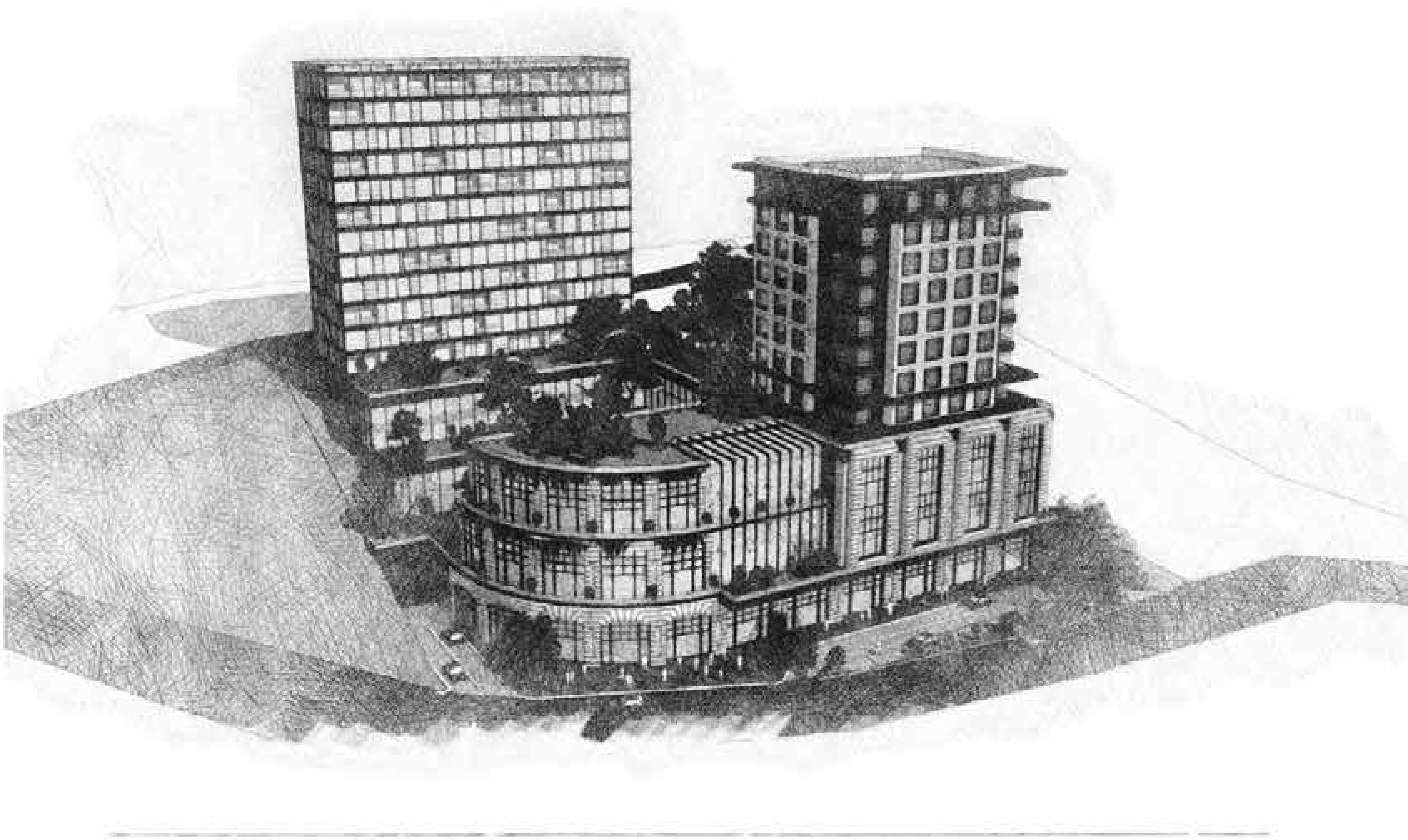
İÇ VERİM ORANI

%43

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

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

Yıl içinde ayrıca Balmumcu arsasında önceden "Ticaret" fonksiyonlu alan 1/5000 Nazım İmar Planı tadilatı yapılarak "Turizm" alanı olarak revize edilmiştir. Turizm teşviki ile birlikte inşaat hakkı %75 oranında artırılmıştır. Park ve otopark olarak düzensiz bir geometri ile terk edilen alanlar ise nitelikli bir geometriye dönüştürülerek alanda hem donatılar hem de yapılacak inşaat için daha uygun bir altyapı hazırlanmıştır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO (%55)
Proje tipi	Otel & Rezidans
Konum	İstanbul, Beşiktaş, Balmumcu
Proje başlangıç tarihi	2017
Proje bitiş tarihi	2019
Beklenen toplam proje maliyeti	282 milyon TL
Beklenen toplam satış geliri	471 milyon TL
Beklenen kâr	189 milyon TL
Beklenen ortalama m ² satış fiyatı	17.360 TL
Arsa Alanı	8.349 m ²
Kiralanabilir/satılabilir alan	27.000 m ²
Ekspertiz değeri	120,6 milyon TL

Göktürk Arsası, İstanbul

Şehrin yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk arsasında rezidans tipi bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

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

PROJE DETAYLARI	
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje tipi	Rezidans
Arsa alanı	17,403 m ²
Ekspertiz Değeri	64,4 milyon TL
Portföy stratejisi	Satış
Mevcut durum	Geliştirme aşamasında



Mahmutbey Arsası, İstanbul

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

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

PROJE DETAYLARI	
Konum	İstanbul, Bağcılar
Tanım	İş Merkezi
Arsa alanı	6,682 m ²
Ekspertiz değeri	36,0 milyon TL
Portföy stratejisi	Satış ve kiralama
Mevcut durum	Geliştirme aşamasında



Didim Arsası, Aydın

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

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

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



Demre Arsası, Antalya

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

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

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

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



Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul değerleme raporları

GAYRİMENKUL	DEĞERLEME RAPORU ADI	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	EKSPERTİZ DEĞERİ	YILLIK KİRA EKSPERTİZ DEĞERİ
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A820	255.060.000 TL	16.231.163 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A818	122.600.000 TL	7.355.327 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A817	231.610.000 TL	14.187.375 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016C210	345.960.000 TL	25.787.077 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV823	94.474.000 TL	6.478.251 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV823	46.765.000 TL	2.056.800 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REV821	120.560.000 TL	-
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A819	36.000.000 TL	-
Göktürk Arsası	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A822	64.390.000 TL	-
Demre Arsası - Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzgu Mevkii'nde 194 Ada 338 Parsel Üzerinde yer alan 1 Adet Arsa (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016REVC212	14.850.000 TL	-
Büyükyalı Projesi	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2016 / 2016A824	Arsa Değeri 1.020.000.000 TL	-



İnsan Kaynakları

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

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

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

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

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

Çalışanların organizasyona sağladıkları katma değer ve sorumlulukları doğrultusunda ücretlendirilmesi amaçlanmaktadır.

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 40 (31 Aralık 2015: 42), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 383 (31 Aralık 2015 : 380) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 240'tır. (31 Aralık 2015: 41).



Çevre ve Toplum

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



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

Bu konuda yapılan ana çalışmalar aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da ise yağmur sularının drenajı sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

2017 yılında bu konularla ilgili çalışma yürüten sivil toplum kuruluşları ve sektörel derneklerle yakın temaslar sağlanarak çeşitli projelerin hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

Sosyal Sorumluluk

Özak GYO, 2016 yılında kurumsal vatandaş sorumluluğuyla sosyal sorumluluk projeleri üreterek uygulama aşamasına geçiş amacıyla hazırlık çalışmalarını yapmıştır. 2017 yılında hayata geçecek projeler için “eğitim ve sanat” başlıkları belirlenmiştir.



Özak GYO, 2016 yılında kurumsal vatandaş sorumluluğuyla sosyal sorumluluk projeleri üreterek uygulama aşamasına geçiş amacıyla hazırlık çalışmalarını yapmıştır. 2017 yılında hayata geçecek projeler için “eğitim ve sanat” başlıkları belirlenmiştir. Sürdürülebilirlik esasları açısından, sosyal sorumluluk çalışmalarına tüm paydaşların mümkün olduğunca dâhil edilmesi hedeflenmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM 1 – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE 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 yayımlanan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin uygulanmasına azami özen göstermektedir. Söz konusu ilkelere yer alan prensiplere halka açılma kararını aldığı tarihten itibaren uyum sağlama yönünde çalışmalarına başlayan Şirket, örgütlenmesini bu yönde geliştirmeye devam etmektedir.

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

Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirket tarafından uygulamaktadır. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5'inci maddesinin kapsamında 3'üncü grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin 3'üncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin 2'nci fıkrasını uygulamak ile yükümlü değildir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; Yönetim Kurulu'nun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde Yönetim Kurulu'nda iki tane bağımsız üye bulunması, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite Üyelerinin tamamının Bağımsız Üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer Komite Başkanlarının da Bağımsız Üye olma zorunluluğudur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan zorunlu olmayan prensipler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Henüz uygulanamayan ilkelere ilişkin açıklamalar ilgili konu başlıklarında ayrıca değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 2 – PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca sorumlulukları şunlardır:

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2016 yılında, 2015 yılı yılsonu finansal sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla Mart ayında bir analist toplantısı; Mayıs, Ağustos ve Kasım aylarında ise çeyreksele dönem sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer telekonferans toplantısı düzenlemiştir. Analist toplantısına 21 kurumdan 30 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılmıştır. Üç kez düzenlenen çeyreksele dönem telekonferans toplantılarına toplam 28 kurumdan 32 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılım göstermiş, Şirket ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

2016 yılında Mart, Aralık ve Eylül aylarında Londra, Varşova ve Frankfurt da üç adet road-show düzenlenmiş ve 14 uluslararası portföy yöneticisi ile görüşülmüştür. Yine Şubat, Haziran ve Eylül aylarında Yapı Kredi Yatırım, Ak Yatırım ve Gedik Yatırım'ın düzenlediği yatırımcı buluşmalarında toplam 30 kurumdan 49 portföy yöneticisi ve araştırma analisti ile görüşülmüş, Şirket ve projeleri tanıtılmıştır.

Aralık ayında araştırma analisti ve portföy yöneticileri için Büyükyalı İstanbul projesi saha ziyareti toplantısı düzenlenmiştir. Toplantıya 12 farklı kurumdan 14 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılarak proje hakkında bilgi alınıp, şantiye, satış ofisi ve örnek daire ziyareti yapılmıştır.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen toplu ve bire bir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse Şirket merkezinde misafir edilerek 52 oturumda 61 kurumdan 132 portföy yöneticisi ve araştırma analisti ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 32 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2016 yılı boyunca toplam 72 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen proaktif görüşmeler neticesinde Özak GYO pay senedi "İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.", "Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.", "Anadolu Yatırım Menkul Değerler A.Ş." ve "Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş." olmak üzere dört aracı kurum tarafından Araştırma kapsamına dâhil edilmiştir. Bahse konu kurumlar gelecek vadeden pay senedi olarak nitelendikleri Özak GYO pay senedini yüksek getiri öngörüsü ve "Al" tavsiyesi ile araştırma kapsamlarına almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince Yönetim Kurulu'na 2016 yılında yürütülen faaliyetlere ilişkin "Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu"nu sunmuştur. Raporda Bölüm'ün yıl içinde yürüttüğü başlıca faaliyetlerden; analist toplantısı, telekonferans, bire bir görüşmeler ve yatırımcı soruları, Genel Kurul ve faaliyet raporu çalışmaları, düzenleyici kuruluşlar ile ilişkiler, mevzuata uyum ve Kurumsal Yönetim alanında yapılan çalışmalar, birleşme işlemleri, geri alım işlemleri, ortak pay satış işlemlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde yürütülen işlemler, Esas Sözleşme değişiklikleri, bedelsiz sermaye artırım işlemleri, e-genel kurul çalışmaları, internet sitesi ve e-şirket platformu çalışmaları, Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) yapılan bildirimler konularında özet bilgiler verilmiş ve kısa bir değerlendirme yapılmıştır.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ İLETİŞİM

ADI SOYADI	GÖREVİ VE GÖREVLENDİRİLMİŞ TARİHİ	TELEFON NO	E-POSTA ADRESİ	LİSANS BELGESİ TÜRÜ	LİSANS BELGE NO
Hilal Yıldız Çelik	Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi / 24.03.2014	0212 486 36 50	hilal.celik@ ozakgyo.com	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	205295 / 700622
Alper Gür	Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi / 06.04.2015	0212 486 36 50	alper.gur@ ozakgyo.com	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	207503 / 701356

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

2016 yılında pay sahiplerinden gelen sözlü ve yazılı bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmıştır.

Esas Sözleşme'de özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir. Şirket, 2016 faaliyet yılında herhangi bir özel denetçi tayini talebi ile karşılaşmamış, özel bir denetim yapılmamıştır.

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

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2015 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan Genel Kurul toplantısı 29.04.2016 tarihinde Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir.

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

Genel Kurul toplantısına davet; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır. Toplantı davetine ilişkin Yönetim Kurulu kararı, alındığı gün KAP'ta özel durum açıklaması olarak yayınlanmış; davet metni, gündem ve vekâletname örneği 06 Nisan 2016 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmek sureti ile süresi içinde yayımlanmıştır.

Pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımının kolaylaştırılması amacıyla, ilan yolu ile yapılan çağrı, gündem ve vekâletname örneği eşzamanlı olarak resmi internet sitesinde de (www.ozakgyo.com) yayımlanmış; toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi de toplantının hemen ardından KAP'ta açıklanmasının yanı sıra internet sitesine eklenmiştir. Toplantıdan 21 gün önce, Yönetim Kurulu faaliyet raporu, denetçi raporu, bağımsız denetleme kuruluşu raporu, finansal tablolar ve Genel Kurul bilgilendirme dokümanı da Şirket merkezinde ve internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

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

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

Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ve Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'ncı maddeleri uyarınca izin verilmesi ortakların onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. 2015 yılında bu kapsamda bir işlemin olmadığı bilgisi Genel Kurul'a sunulmuştur.

2015 yılı içinde bağımsız üyelerin olumsuz oy kullandığı bir işlem bulunmaması sebebiyle gündemde böyle bir madde yer almamıştır.

Genel Kurul toplantısına katılan pay sahiplerinden soru sorma hakkını kullanan olmamıştır. Gündem maddeleri ile ilgili olarak pay sahipleri tarafından, toplantı başkanlığı oluşturulması, Yönetim Kurulu Üye seçimi, Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücret ve 2016 yılında yapılacak bağışlara ilişkin üst sınır belirlenmesi konularında öneriler verilmiş, bu önerilerin hepsi oybirliği/oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

2.5. Kâr Payı Hakkı

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

Şirket'in kâr dağıtım politikası 25.04.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile son şeklini almış, Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. Faaliyet raporu ve internet sitesi aracılığıyla duyurulan kâr dağıtım politikası ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından, Şirket'in uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, kârlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

Bununla birlikte, Şirket'in Sermaye Piyasası mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2015 tarihi itibarıyla sırasıyla 191.735.942.- TL ve 41.433.215,80 TL net dönem kârından, yasal kayıtlara göre hesaplanan 2.071.660,79 TL genel kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; net dağıtılabilir dönem kârının SPK mevzuatına göre 189.664.281,21 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 39.361.550,01 TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış; Şirket'in geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2015 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem kârının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması önerisi 29.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

2.6. Payların Devri

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, 1.592.356,69 TL nominal değerli ve Şirket sermayesinin %0,64'üne tekabül eden A Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM 3- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

3.2. Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM 4- 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 tabidir. Bütün menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren konularda bilgilendirilmekte ve bu yönde gerekli organizasyonlar, bilgilendirme toplantıları, planlı çalışmalar ve gerekli açıklamalara yer veren düzenlemeler Şirket tarafından yapılmakta ve yürütülmektedir. Bunun yanı sıra çeşitli konulardaki duyurular e-posta aracılığıyla da menfaat sahiplerine iletilmektedir.

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

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

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

4.4. Etik kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM 5-YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Şirket'in 29.04.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

ADI SOYADI	GÖREVİ	GÖREV BAŞLANGIÇ TARİHİ	GÖREV SÜRESİ	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	29.04.2016	1 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.04.2016	1 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Doç. Dr. Saim Kılıç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean Claude Baumgarten	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 29.04.2016 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 2016-02 sayılı kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Doç. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'in Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmesine ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

Ürfi Akbalık

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık, profesyonel iş yaşamına 1991 yılında, aile işletmesi olan Özak Tekstil-Interpoll Jeans'de adım atmıştır. Aynı yıl kardeşleri ile birlikte Özak Tekstil Konf. San. Tic. A.Ş.'yi kurmuş, sonrasında ise Kübrateks, AKB Dış Ticaret, Aktur Araç Kiralama, Akba Tekstil, G79 Tekstil şirketlerinde Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev almıştır. Kurucu ve yöneticilerinden olduğu İnt-Er Yapı İnşaat Turz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 2000 yılında inşaat sektörüne, Aktay Turizm Yatırımları ve İşl. A.Ş. ile 2004 yılında turizm sektörüne giriş yapan Akbalık, Kurucu Ortak ve

Yönetim Kurulu Başkan Vekili olduğu Özak Yapı San. ve Tic. A.Ş.'nin 2009 yılında Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye dönüşmesi sonrasında, Özak GYO ve bağlı ortaklıkları Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlenmiştir. Ürfi Akbalık, 2009 yılında Özak Enerji San. ve Tic. A.Ş.'nin kurulmasının ardından, tüm şirketleri tek bir çatı altında toplamak üzere hayata geçirilen Özak Global Holding A.Ş.'nin Kurucu Ortağı'dır. Halen Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkanı ve Özak Global Holding, Özak GYO ve tüm bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Ali Alp

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Oğuz Satıcı

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Kurumu Üyesi, 2004-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi Üyesi, 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.

Doç. Dr. Saim Kılıç

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Jean-Claude Baumgarten

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1942 yılında Strazburg'da doğan Jean-Claude Baumgarten, Fransız işletme okulu Ecole des Hautes Etudes Commerciales'i bitirmiştir. Mezuniyetinin ardından Strazburg'da Becco S.A.'da Başkan Yardımcısı, sonrasında Batı Afrika'da ABD yatırım fonlarının satışından sorumlu kişi olarak görev yapmıştır. 1970-1990 yılları arasında Air France'ta uluslararası üst düzey görevler üstlenen Baumgarten, 1990 yılında Fransa'dan sorumlu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür olarak atanmıştır. 1992-1993 yılları arasında

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Fransız sigorta şirketi GMF'nin operasyonlarından sorumlu Başkan Vekili olarak çalışan Baumgarten, Eylül 1993'te Güney ve Kuzey Amerika ve Asya'dan Sorumlu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür olarak Air France'a geri dönmüştür. 1993-1998 arasında Air France'ta Başkan Vekili ve Başkan Danışmanlığı görevlerini üstlenmiş; 1998 yılında Air France'tan ayrılmasının ardından New York'ta, Amerikalı yatırımcılarla birlikte CREWE Associates şirketini kurmuştur. 1999'da Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi'nin Başkan ve CEO'su olarak atanan Jean-Claude Baumgarten, 2010'da konseyin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı'na getirilmiştir. 1 Ocak 2011 tarihinde CREWE Associates şirketini Fransa'da anonim şirket haline getirmiştir. Başkanı ve CEO'su olduğu bu şirketin temel amacı, özel şirketlere ve hükümetlere danışmanlık hizmetleri verilmesidir.

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

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

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

M. Fatih Keresteci **Genel Müdür**

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

Şirket'in Aday Gösterme Komitesi bulunmamaktadır. SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1 maddesi kapsamında, bu komitenin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Mevzuat, Esas Sözleşme ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. sayılı maddesinde belirtilen kriterler kapsamında Bağımsız Üye olarak görev yapmaya aday olduklarını belirterek, bağımsızlık beyanlarını sunan Doç. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 31.03.2016 tarih ve 2016-02 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu'na Bağımsız Üye adayı olarak sunulmuşlardır.

Bağımsız üye adayları olarak sunulan Doç. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'in adaylıkları 31.03.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış, 29.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri oybirliği ile kabul edilmiştir.

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

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

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

Doç. Dr. Saim Kılıç

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

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

Jean-Claude Baumgarten

5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

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

Yönetim Kurulu, düzenli olarak ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde en az ayda bir kez, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı kalmaksızın toplanır. Dönem içinde 58 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

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

Yönetim Kurulu en az 4 üye ile toplanır ve toplantıda bulunan Üyelerin çoğunluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde oylanan 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 Şirket'te sebep olacakları zarar sigorta ettirilmemiştir.

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

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

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

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Doç. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude Baumgarten	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Doç. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali Alp	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal Yıldız Çelik	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Alper Gür	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Doç. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Yönetim Kurulu'nun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; Yönetim Kurulu'nun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde Yönetim Kurulu'nda iki tane Bağımsız Üye bulunması, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite Üyelerinin tamamının Bağımsız Üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer Komite Başkanlarının da Bağımsız Üye olma zorunluluğudur. Bu gereklilikler sonucu, Bağımsız Üyeler birden fazla komitede görev almak durumunda kalmıştır.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az dört kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az altı kez olmak üzere, gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Buna bağlı olarak 2016 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 8 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez ve Denetimden Sorumlu Komite ise 5 kez toplanmıştır.

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ise TTK hükümleri doğrultusunda 2 ayda bir toplanmaktadır. Komite toplantılarında Şirket'in maruz kalabileceği riskler değerlendirilmektedir. Komite 2016 yılının son toplantısında risk yönetim sistemlerini gözden geçirmiştir.

Komiteler, yıl içinde gerçekleştirdikleri bütün toplantıların tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmuş, Yönetim Kurulu aynı gün toplanarak toplantı sonuçlarını değerlendirmeye özen göstermiştir.

Yönetim Kurulu komitelerinin faaliyetlerine ve bu faaliyetleri yerine getirirken izledikleri prosedürlere komitelerin çalışma esaslarında yer verilmiştir. Çalışma esaslarının ilgili bölümleri aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Görev ve Sorumluluklar:

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

Toplantılar:

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

Kurumsal Yönetim Komitesi**Görev ve Sorumluluklar:**

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

Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden:

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

Ücret Komitesi görevlerine istinaden:

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

Toplantılar:

- Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi**Görev ve Sorumluluklar:**

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Toplantılar:

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

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Şirket'in stratejik hedefleri:

- Proje geliştirici GYO olarak güçlü pozisyonumuzu korumak
- Kira gelirleri ile sabit nakit akışı yaratmak
- Şehir merkezindeki farklı projelerle değer yaratmak
- Değerli varlıklardan oluşan portföyü korumak
- Potansiyeli yüksek gayrimenkulleri tespit etmek ve yatırım yapmak

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

5.6. Mali Haklar

Şirket tarafından, ücretlendirme politikası oluşturulmuş, Şirket'in internet sitesi aracılığı ile kamuya duyurulmuştur. Politika ayrıca 13.06.2012 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş, ayrıca Genel Kurul bilgilendirme dokümanı aracılığıyla da kamuya açıklanmıştır. Ücretlendirme politikasında kişi bazında ayırım yer almamaktadır. Kriterler Yönetim Kurulu-üst düzey yöneticiler ayrımında belirlenmiştir.

Şirket'in 29.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 3.500 TL huzur hakkı ödenmesine; Yönetim Kurulu Başkanı ve diğer Üyelere herhangi bir ödeme yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydaların toplam tutarı ise 382.196 TL'dir. 2016 yılında yolculuk, konaklama ve temsil ağırlama giderleri toplam 147.573 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 2016 yılı içinde herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi ya da üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Büyükyalı İstanbul Projesi 2016 Yılı Satış Raporu

Emlak Konut GYO'nun "12.01.2017" tarihli "2016 Aralık Ayı Satış Tamamlanmış Bağımsız Bölümler Raporu" konulu özel durum açıklamasında, Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından İstanbul, Kazlıçeşme bölgesinde geliştirilen ve 22 Eylül 2016 tarihinde satış lansmanı yapılan Büyükyalı İstanbul Projesi'nin 2016 yılı satış rakamlarına ilişkin özet bilgi de yer almıştır. Raporda da belirtildiği üzere, Büyükyalı İstanbul Projesi'nde 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 534.056.158 TL (KDV Hariç) değerinde, 206 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi

Yönetim Kurulumuzun 27.01.2017 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince;

- 2017 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin "Ter Ra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş."den alınmasına,

- Şirket portföyüne 2017 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin "Ter Ra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş." ve "Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş."den alınmasına, karar verilmiştir.

Büyükyalı İstanbul Tadilat Yapı Ruhsatı

Emlak Konut GYO'nun 13.02.2017 tarihli açıklamasında da belirtildiği üzere Şirketimiz projelerinden Büyükyalı İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında, E ve G Bloklarda bulunan bağımsız bölümler için revizyona gidilmiş olup, Tadilat Yapı Ruhsatları 13.02.2017 tarihinde alınmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti

Genel Bilgiler

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

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

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

2016 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2016 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan konsolide olmayan finansal tablolarımızın 15 No'lu dipnotunda (konsolide finansal tablolarda 24 No'lu dipnot) açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece %10 sınırını aşan işlemlerin piyasa koşullarına göre uygunluğu değerlendirilmiştir.

İlişkili kuruluşlara sağlanan söz konusu hizmetler sırasında Şirketimizin ihtiyaçlarının giderilmesinin 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 2016 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaşması ve 2017 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 ise portföyümüzde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan 2016 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2017 yılında da bu limitin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

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

Yatırımcı İlişkileri

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

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

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

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

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri Birimi:

- Mevcut ve potansiyel yatırımcı kurumlar ve menkul değerler firmaları, portföy yönetim şirketleri gibi aracı kurumlar nezdinde Şirket'in bilinirliğini artırmak amacıyla tanıtımının yapılması, bu kurumların araştırma analistlerinin bilgi taleplerinin karşılanması,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket'le ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerinin ilgili mevzuat çerçevesinde yanıtlanması,
- Pay sahiplerine ilişkin veri tabanı ve kayıtların sağlıklı, güncel ve düzenli tutulmasının sağlanması,

- Pay sahipleri ile Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
- Şirket içerisindeki ilgili birimlere ve üst yönetime yönelik sermaye piyasalarındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
- İlgili mevzuat kapsamında tüm kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin yerine getirilmesi,
- Hukuk birimi ile koordineli olarak yıllık Olağan ve Olağandışı Genel Kurulların elektronik ve fiziki ortamda sorunsuzca gerçekleştirilmesi,
- Pay sahiplerinin Özak GYO hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları vb. tüm iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşmasının sağlanması çalışmalarından sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2016 yılında, 2015 yılı yılsonu finansal sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla Mart ayında bir analist toplantısı; Mayıs, Ağustos ve Kasım aylarında ise çeyrek dönem sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer telekonferans toplantısı düzenlemiştir. Analist toplantısına 21 kurumdan 30 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılmıştır. Üç kez düzenlenen çeyrek dönem telekonferans toplantılarına toplam 28 kurumdan 32 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılım göstermiş, Şirket ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

2016 yılında Mart, Aralık ve Eylül aylarında Londra, Varşova ve Frankfurt da üç adet road-show düzenlenmiş ve 14 uluslararası portföy yöneticisi ile görüşülmüştür. Yine Şubat, Haziran ve Eylül aylarında Yapı Kredi Yatırım, Ak Yatırım ve Gedik Yatırım'ın düzenlediği yatırımcı buluşmalarında toplam 30 kurumdan 49 portföy yöneticisi ve araştırma analisti ile görüşülmüş, Şirket ve projeleri tanıtılmıştır.

Aralık ayında araştırma analisti ve portföy yöneticileri için Büyükyalı İstanbul projesi saha ziyareti toplantısı düzenlenmiştir. Toplantıya 12 farklı kurumdan 14 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılarak proje hakkında bilgi alınmış, şantiye, satış ofisi ve örnek daire ziyareti yapılmıştır.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen toplu ve bire bir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse Şirket merkezinde misafir edilerek 52 oturumda 61 kurumdan 132 portföy yöneticisi ve araştırma analisti ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 32 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2016 yılı boyunca toplam 72 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen proaktif görüşmeler neticesinde Özak GYO pay senedi "İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.", "Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.", "Anadolu Yatırım Menkul Değerler A.Ş." ve "Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş." olmak üzere dört aracı kurum tarafından Araştırma kapsamına dâhil edilmiştir. Bahse konu kurumlar gelecek vadeden pay senedi olarak niteledikleri Özak GYO pay senedini yüksek getiri öngörüsü ve "Al" tavsiyesi ile araştırma kapsamlarına almıştır.

Hisse Performansı ve Piyasa Değeri

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

Özak GYO'nun 31.12.2016 tarihi itibarıyla piyasa değeri 467.500.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2016 yılında ortalama işlem hacmi 1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO 2016 yılı karşılaştırmalı hisse performansı



Risk Yönetimi

Risklere İlişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmesi

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

Risk yönetimi gerek Türk Ticaret Kanunu, gerekse Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalar da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından risk önleme kapsamında Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda bir kez gözden geçirilir. Komite 2016 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. 2016/06 no.lu toplantıda Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilmiştir.

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

Şirket'in faaliyetlerinden dolayı maruz kalabileceği riskler üç grup altında toplanmıştır: Yatırım Riski, Stratejik ve Dış Çevre Riskleri, Finansal Riskler.

Yatırım Riski

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

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

Stratejik ve Dış Çevre Riskleri

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

Yasa ve Düzenlemelerden Kaynaklanan Risk:

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

Politik Risk:

- Siyasi istikrarsızlık ve siyasi gerginlik

Sektörel Risk:

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

Doğal Afet Riski:

- Deprem

Stratejik ve Dış Çevre Riskleri yönetimi kapsamında:

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

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek derecede stratejik ve dış çevre riski bulunmadığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, ileride ortaya çıkabilecek bu risklerden korunmak için Şirket'in dikkat etmesi gereken en önemli husus portföy çeşitliliğidir. Şirket portföyü, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçları arasında, yasal sınırlar dâhilinde olmak kaydıyla, yeterince çeşitlendirilmelidir. Bununla birlikte gayrimenkul projelerinde de genel olarak tek tip projeler yerine konut, otel, ofis, AVM vs. gibi unsurları bulunduran karma projelere yönelerek, hem satış hem kira geliri elde edilebilir. Şirket böylece siyasi istikrarsızlık ve/veya yasa ve mevzuatlar gereğince devam eden projelerinde aksama olması durumunda portföyünde yer alan diğer varlıklardan elde ettiği kira, faiz, temettü vs.

gelirleri ile nakit akışını sağlayabilecektir. Ayrıca portföyde yer alan kiralanabilir varlıkların finansal yapıları güçlü kurumlara kiralanması ve kira sözleşmesi yapılırken kiracıdan teminat istenmesi, kira gelirleri ile ilgili riskleri asgariye indirebilecektir.

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

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

Finansal Riskler

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

Piyasa Riski

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

Risk Yönetimi

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

Likidite Riski

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

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

Kredi Riski

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

Bağımsız Denetçi Raporu



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

1. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket 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 bireysel ve 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

3. Sorumluluğumuz, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 7 Mart 2017 tarihli bağımsız denetçi raporlarına konu olan bireysel ve konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bireysel ve 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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Şirket'in öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Mart 2017

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU



KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide 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 konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup 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

4. *Görüşümüze* göre, konsolide finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 7 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

7. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Diğer Hususlar

8. Grup'un 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 4 Mart 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mart 2017

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	134 - 135
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	136
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	137
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	138
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	139 - 200

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 ARALIK 2016 ve 2015 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Dönen varlıklar		218.697.062	115.188.581
Nakit ve nakit benzerleri	4	152.215.137	45.938.559
Ticari alacaklar		10.622.448	9.424.999
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	3.047.288	1.495.815
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	7.575.160	7.931.186
Diğer alacaklar		734.617	1.568.770
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	734.617	1.568.770
Stoklar	8	27.287.524	45.168.948
Peşin ödenmiş giderler		9.823.022	3.148.507
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.420.577	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	7.402.445	3.148.507
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	301.178	163.529
Diğer dönen varlıklar	10	17.713.136	9.773.669
Duran varlıklar		1.560.584.172	1.558.475.115
Ticari alacaklar		1.442.872	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.442.872	-
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Stoklar	8	127.987.084	40.705.811
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	924.694.000	877.309.716
Maddi duran varlıklar	12	367.921.086	404.018.052
Maddi olmayan duran varlıklar	13	307.858	456.210
Peşin ödenmiş giderler		132.809.781	235.559.863
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	132.809.781	235.559.863
Ertelenmiş vergi varlığı	23	5.211.017	414.989
Toplam varlıklar		1.779.081.254	1.671.665.696

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 ARALIK 2016 ve 2015 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler		555.159.074	256.247.584
Kısa vadeli borçlanmalar	5	47.776	15.333.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	250.221.905	129.822.063
Ticari borçlar		34.531.948	26.092.736
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	872.514	11.519.509
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	33.659.434	14.773.227
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.908.026	1.094.631
Diğer borçlar		19.601.182	34.883.938
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	10.947.534	13.903.423
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	8.653.828	20.980.535
Ertelenmiş gelirler	9	24.462.087	27.748.045
Kısa vadeli karşılıklar		2.366.150	1.268.627
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	547.503	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.818.847	1.268.627
Uzun vadeli yükümlülükler		514.955.107	292.701.470
Uzun vadeli borçlanmalar	5	246.703.746	257.413.754
Ticari borçlar		5.093.625	8.772.927
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	5.093.625	8.772.927
Diğer borçlar		830.410	19.893.020
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	-	19.893.020
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	830.410	-
Ertelenmiş gelirler	9	61.668.263	5.729.718
Uzun vadeli karşılıklar		592.017	888.031
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	592.017	888.031
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		43.046	-
Özkaynaklar		1.151.009.055	1.142.714.842
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.151.466.862	1.142.510.673
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	15	(787.677)	(600.625)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	311.133.377	335.868.412
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı	15	312.337.514	336.316.733
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(1.184.137)	(448.323)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		19.319.877	17.248.217
Geçmiş yıllar karları		391.010.042	201.343.760
Net dönem karı		14.028.274	191.733.942
Kontrol gücü olmayan paylar		(437.809)	404.167
Toplam kaynaklar		1.779.081.254	1.671.665.696

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	112.094.163	183.913.531
Satışların maliyeti	18	(75.620.515)	(122.744.827)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		56.473.630	61.168.704
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(13.377.686)	(8.769.414)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(7.158.275)	(10.314.323)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	66.483.717	218.452.430
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(34.408.328)	(13.349.414)
Esas faaliyet karı		48.012.880	246.988.005
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	170.295
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		48.012.880	247.158.298
Finansman gelirleri	22	8.853.715	22.812.222
Finansman giderleri (-)	22	(48.234.049)	(78.848.894)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		8.392.346	191.121.626
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)			
- Dönem vergi gideri	23	-	(64.897)
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	4.604.411	320.364
Net dönem karı		15.196.957	191.577.095
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		14.028.274	191.755.942
Kontrol gücü olmayan paylar		(831.317)	(338.849)
Net dönem karı		15.196.957	191.577.095
Pay başına kazanç	17	0,056	0,767
Diğer kapsamlı gelir / (gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	12	(23.979.224)	84.745.642
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(958.090)	(166.131)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları, vergi etkisi ⁷⁾		-	30.314.219
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi		191.617	33.230
Diğer kapsamlı gelir		(24.745.694)	154.926.940
Toplam kapsamlı gelir		(11.348.757)	526.504.055
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		(10.686.761)	326.662.882
Kontrol gücü olmayan paylar		(861.976)	(338.849)
Toplam kapsamlı gelir		(11.348.757)	526.504.055

⁷⁾ Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Özak GYO ile birleşmesinden dolayı vergi muafiyeti kapsamına girmiştir. Birleşme nedeniyle ertelenmiş vergiler ters çevrilmiştir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler												
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı/azalışları	Tanımlanmış fayda planları	Kardan ayrılmış yeniden ölçüm yedekleri	Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	Net dönem karı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar	
1 Ocak 2015	137.000.000	146.712.969	-	201.236.874	(513.402)	8.852.515	82.501.296	220.260.568	816.248.418	740.516	816.988.954	
Transferler	-	-	-	-	-	8.415.904	211.844.464	(220.260.568)	-	-	-	
Geri alınmış paylar (*)	-	-	(600.625)	-	-	-	-	-	(600.625)	-	(600.625)	
Kontrol gücü olmayan payların sermaye katkısı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.500	22.500	
Sermaye artırım(Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-	-	-	
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	133.069.861	(132.921)	-	-	-	134.926.940	-	134.926.940	
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	191.735.942	191.735.942	(358.849)	191.377.093	
31 Aralık 2015	250.000.000	146.712.969	(600.625)	556.516.753	(448.525)	17.248.217	201.543.760	191.735.942	1.142.510.673	404.167	1.142.714.842	
1 Ocak 2016	250.000.000	146.712.969	(600.625)	556.516.753	(448.525)	17.248.217	201.543.760	191.735.942	1.142.510.673	404.167	1.142.714.842	
Transferler	-	-	-	-	-	2.071.660	189.664.282	(191.735.942)	-	-	-	
Geri alınmış paylar (*)	-	-	(157.052)	-	-	-	-	-	(157.052)	-	(157.052)	
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(25.979.221)	(735.814)	-	-	-	(24.715.035)	(50.639)	(24.745.694)	
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	14.028.274	14.028.274	(831.517)	13.196.957	
31 Aralık 2016	250.000.000	146.712.969	(757.677)	512.557.514	(418.4157)	19.519.877	591.010.042	14.028.274	1.151.466.862	(437.809)	1.151.009.053	

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

(**) Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulunun 21 Temmuz ve 25 Temmuz 2016 tarihlerinde yayınlandığı basın duyurularını dikkate alarak kendi paylarının %0,04'ünü 1,75 - 1,78 TL fiyat aralığından 157.063 TL'ye satın almıştır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		104.227.567	(4.105.521)
Dönem karı		15.196.937	191.577.095
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		55.110.139	(156.049.158)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	13.872.101	11.907.718
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.032.167	2.107.284
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		515.672	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		20.391.983	36.154.240
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		43.153.940	11.164.735
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	23	(4.604.411)	(255.467)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11, 21	(42.353.317)	(196.956.608)
Duran varlıkların elden çıkarılmasındankaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		1.322.224	(151.040)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		39.020.205	(59.598.034)
Stoklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(50.712.800)	18.293.785
Ticari alacaklardaki artış ilgili düzeltmeler		(3.155.993)	(3.072.346)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		88.970.053	18.108.904
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.759.910	(28.686.030)
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		19.159.033	(64.042.367)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		105.527.519	(4.070.099)
Alınan faiz		-	129.714
Vergi ödemeleri	23	(135.849)	(64.899)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(963.903)	(100.037)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(7.738.993)	(3.512.505)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(2.928.228)	(5.403.205)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	1.070.732
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışları	11	(4.830.767)	(1.002.330)
Diğer nakit girişleri		-	22.500
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		9.728.161	(95.774.660)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		138.172.737	287.832.264
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(126.382.971)	(328.302.965)
Ödenen faiz		(4.201.330)	(52.703.334)
İşletmenin kendi paylarını alımıyla ilgili nakit çıkışları		(157.052)	(600.625)
Alınan faiz		2.496.977	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B-C)		106.196.755	(105.192.284)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	45.461.919	148.634.205
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B-C+D)	4	151.658.632	45.461.919

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUPUN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 Gazetesinin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 250 - 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 40 (31 Aralık 2015: 42), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 383 (31 Aralık 2015 : 380) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 240'tur. (31 Aralık 2015: 41).

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ^(*)	Otelcilik	İstanbul	93,00	93,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği ^(**)	Otelcilik	İstanbul	55,00	55,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ^(***)	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	-	100,00

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

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

^(***) Özak GYO ile Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. 4 Mayıs 2016 tarihinde gerçekleştirdikleri genel kurullarında devir yoluyla birleşme hususu ile ilgili olarak Özak GYO'nun , Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifi ile birlikte küll halinde devir alması yoluyla birleşme kararı almışlar ve bu karar 14 Ekim 2016 tarihinde TC. İstanbul Ticaret sicil Müdürlüğü Tarafından tescil edilerek birleşme işlemi tamamlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUPUN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy	
			31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%55	%55

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" 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 %34 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 7 Mart 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 14/367 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 Nolu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Büyükyalı	Otelcilik	Başakşehir/ İstanbul	55
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

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

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

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

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- TFRS 14, “Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirilmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.

- 2014 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:

- TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
- TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
- TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
- TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik

- TFRS 11, “Müşterek anlaşmalar”daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

- TMS 16 “Maddi duran varlıklar” ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşırıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’ın kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşırıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.

b. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

- TMS 27, “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

- TMS 1 “Finansal tabloların sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

- TMS 7 ‘Nakit akış tablolarındaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler TMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TMS 12 ‘Gelir vergileri’deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmaktadır.

- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

- TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

- TFRS 9, ‘Finansal araçlar’; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

- TMS 1 “Finansal tabloların sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

- TMS 7 ‘Nakit akış tablolarındaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler TMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

- TMS 12 ‘Gelir vergileri’deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 9, 'Finansal araçlar'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden hasılat", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat' daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16 'Kiralama işlemleri'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundadır. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralaanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir 'varlık kullanım hakkı'nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak TMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir. Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:

- TFRS 1, 'Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması', TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
- TFRS 12 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar', standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
- TMS 28 'İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar', 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik

- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

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

Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Otelcilik gelirleri:

Turizm (otelcilik) gelirleri içerisinde, acentelere kiralandan 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 kiralandan mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

Faiz geliri:

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

Stoklar

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlemesi 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, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar" a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

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

Borçlanma Maliyetleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri

Finansal kiralamayla 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 gerçekleşebilmesi 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 kiralal oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

Ticari alacaklar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler (Devamı)

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 rayıç 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 rayıç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İşletme birleşmeleri (Devamı)

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 belirlmeleri 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 yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

Pay Başına Kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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.

c) Kullanılmamış izin hakları

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartlarına 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Dava karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

Grup projelerin finansmanını sağlamak amacıyla TL para birim haricinde ABD Doları ve Avro cinsinden finansal borçlanmalar gerçekleştirmektedir. Özellikle varlıkların elde edilmesi ile doğrudan ilişkili yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan borçlanma maliyetlerinin tutarını belirlenmesi esnasında birtakım varsayımlar yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda projeler ile alakalı alınan yabancı para birimi cinsinden krediler ile ilgili oluşan borçlanma maliyetleri TL kredi faizleri ile karşılaştırılmakta ve hesaplanan borçlanma maliyetleri kümüle yönteme uygun olarak aktifleştirilmektedir.

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 114.442.012 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. Kazlıçesme projesinde ön satışlar başlamış olup, nakit akım sağlanmaya başlanmıştır.

Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel sıkıntıdan dolayı Aktay Otel 31 Aralık 2016 tarihiyle biten dönemde zarar etmiştir. Rusya'daki ekonomik kriz ve dolar karşısında ciddi değer kaybeden ruble, Rus turist sayısında düşüşe neden olmuştur.

Fakat, Grup her yıl ortalama 5 milyon TL yatırımına devam etmekte, bünyesinde oluşturduğu "Ela Academy"de kendi elemanlarını yetiştirmekte, misafir memnuniyetini %93'lere çıkarmış bulunmaktadır. Grup 2017 yılı içerisinde turizm, reklam ve tanıtımla ilgili ağırlığını Rusya'nın yanı sıra diğer gelişmiş Avrupa ülkelerinde de arttırmıştır. Yönetimin beklentisi, öncelikle Rusya ile ilişkilerin düzelmesiyle birlikte karlılık rakamlarının pozitif yönde ivme kazanmasıdır. Takip eden yıllarda Rusya krizinin etkilerinin azalması ve siyasi belirsizliklerin sona ermesi ile birlikte Grup eski karlılık seviyelerini yakalayacaktır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri belirlemiştir.

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	91.822.302	41.169.924	(20.893.363)	(4.300)	112.094.163
Satışların maliyeti (-)	(44.270.077)	(32.243.999)	20.893.363	-	(75.620.313)
Brüt kar	47.552.225	(11.074.075)	-	(4.300)	56.475.630
Genel yönetim giderleri (-)	(4.796.202)	(2.371.230)	-	9.139	(7.138.273)
Pazarlama giderleri (-)	(9.782.443)	(3.593.243)	-	-	(13.377.686)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	35.189.885	7.780.471	-	3.313.361	66.483.717
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(29.831.908)	(4.733.152)	-	136.332	(34.408.528)
Esas faaliyet karı	38.551.337	(15.995.229)	-	5.674.332	48.012.880
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	38.551.337	(15.995.229)	-	5.674.332	48.012.880
Finansman gelirleri	4.620.209	3.523.349	-	(1.310.043)	8.833.715
Finansman giderleri	(36.189.138)	(13.374.934)	-	1.310.043	(48.254.049)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	26.762.608	(21.844.614)	-	3.674.332	8.592.346
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	-	4.604.411	-	-	4.604.411
Dönem (zararı)/ karı	26.762.608	(17.240.205)	-	5.674.332	15.196.937

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	31 Aralık 2016				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	130.159.916	80.199.635	(26.430.349)	(15.691)	183.913.531
Satışların maliyeti (-)	(72.611.536)	(76.633.613)	26.430.349	69.973	(122.744.827)
Brüt kar	57.548.380	5.566.042	-	54.282	61.168.704
Genel yönetim giderleri (-)	(7.619.835)	(2.781.927)	-	87.459	(10.314.323)
Pazarlama giderleri (-)	(3.818.434)	(4.950.960)	-	-	(8.769.414)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	217.515.271	6.243.279	-	(5.306.100)	218.452.450
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.641.864)	(8.462.504)	-	554.954	(13.549.414)
Esas faaliyet karı	257.985.478	(6.586.070)	-	(4.609.405)	246.988.005
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	170.295	-	-	-	170.295
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	258.155.773	(6.586.070)	-	(4.609.405)	247.158.298
Finansman gelirleri	16.026.377	12.947.222	-	(6.161.377)	22.812.222
Finansman giderleri	(66.295.933)	(13.540.365)	-	987.424	(78.848.894)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	207.884.197	(6.979.215)	-	(9.785.538)	191.121.626
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(64.897)	-	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi gideri	-	(149.444)	-	469.808	320.364
Dönem (zararı)/karı	207.819.500	(7.128.637)	-	(9.515.530)	191.577.095

Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otelcilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 31 Aralık 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran otelin kiralamaktır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	31 Aralık 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	204.622.119	40.249.454	(26.174.511)	218.697.062
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.853.036.019	14.661.091	(307.332.938)	1.560.384.172
Toplam varlıklar	2.057.678.158	54.910.545	(555.507.449)	1.779.081.254

Kaynaklar	31 Aralık 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	294.039.927	70.422.426	(31.323.279)	333.139.074
Uzun vadeli yükümlülükler	314.085.037	848.070	-	314.933.107
Özkaynaklar	1.449.333.174	(16.359.951)	(302.184.170)	1.131.009.053
Toplam kaynaklar	2.057.678.158	54.910.545	(555.507.449)	1.779.081.254

Varlıklar	31 Aralık 2015			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	100.428.545	45.230.352	(32.470.316)	113.188.581
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.821.078.745	17.240.142	(279.843.772)	1.558.475.115
Toplam varlıklar	1.921.507.290	62.470.494	(512.514.088)	1.671.665.696

Kaynaklar	31 Aralık 2015			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	229.323.750	39.949.638	(33.026.024)	236.247.384
Uzun vadeli yükümlülükler	272.218.604	20.477.379	5.487	292.701.470
Özkaynaklar	1.419.964.936	2.043.457	(279.293.551)	1.142.714.842
Toplam kaynaklar	1.921.507.290	62.470.494	(512.514.088)	1.671.665.696

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kasa	64.872	51.863
Bankadaki nakit	151.593.780	45.410.056
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	144.606.555	45.978.619
- Vadesiz mevduatlar	5.800.448	1.451.457
- Diğer	1.186.977	-
	151.658.652	45.461.919
Bloke mevduatlar ⁽¹⁾	556.485	476.640
	152.215.157	45.958.559

⁽¹⁾ 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla bloke mevduat, Şirket'in kullanmış olduğu krediler için vermiş olduğu teminat bedelini kapsamaktadır.

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016
Türk Lirası	10,40	78.709.921
ABD Doları	2,20	47.900.803
Avro	1,00-1,20	17.995.631
		144.606.555
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2015
ABD Doları	0,64-2,10	23.293.741
Türk Lirası	10,58-12,22	15.122.078
Avro	1,35	5.560.800
		45.978.619

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 4 ile 21 gün arasındadır (31 Aralık 2015: 32 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar	47.776	15.335.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	250.221.905	129.822.065
Uzun vadeli borçlanmalar	246.703.746	257.415.754
	496.975.427	402.575.121

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Banka kredileri	496.860.446	402.465.869
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	112.981	109.252
	496.975.427	402.575.121

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıl içerisinde ödenecek	250.156.700	145.048.115
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	102.098.368	167.566.025
2-5 yıl içerisinde ödenecek	144.605.378	89.849.731
	496.860.446	402.465.869

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	31 Aralık 2016		
	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%10,55-%13	144.340.626	90.768.699
Avro	%1,44-%4	105.816.074	155.955.047
		250.156.700	246.705.746

Para birimi	31 Aralık 2015		
	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%10,55-%13	81.175.900	160.595.197
Avro	%1,44-%4	65.872.215	96.822.557
		145.048.115	257.415.754

31 Aralık 2016 tarihi itibarı ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	8.613.986	10.233.413
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	3.400.927	1.619.832
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.439.733)	(3.924.081)
	7.575.160	7.951.186

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2015 : 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Açılış bakiyesi	3.924.081	3.038.308
Dönem gideri	1.301.860	1.321.913
Konusu kalmayan karşılıklar	(986.188)	(436.140)
Kapanış bakiyesi	4.439.733	5.924.081

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar	25.530.848	10.031.436
Gider tahakkukları ⁽¹⁾	3.706.173	4.862.781
Borç senetleri	2.486.828	192.789
Ticari borçlar reeskontu (-)	(84.417)	(313.799)
	55.639.454	14.775.227

⁽¹⁾ Gider tahakkukları, Grup'un gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile satışı gerçekleşen fakat henüz tapu devri gerçekleşmeyen gayrimenkuller ile alakalı tapu harcı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 43 gündür (31 Aralık 2015 : 43 gün).

Uzun vadeli borçlar:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar ^(*)	6.535.229	11.338.646
Borç reeskontu (-)	(1.441.604)	(2.565.719)
	5.095.625	8.772.927

^(*) Uzun vadeli ticari borçların tamamı ve kısa vadeli ticari borçların 4.356.819 TL'lik kısmı Grup'un Eyyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır (31 Aralık 2015 : 10.892.048 TL).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen depozito ve teminatlar	717.106	6.174
KDV iadesi alacakları	-	1.523.406
Diğer	17.511	39.190
	754.617	1.568.770

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergiler ^(*)	7.207.673	263.811
Alınan depozito ve teminatlar ^(**)	1.446.155	722.957
Diğer ^(***)	-	19.993.767
	8.655.828	20.980.535

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

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

^(***) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 19.989.750 TL tutarında borç 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. 15 Ocak 2016 tarihinde borç ödemesi gerçekleşmiştir.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan depozito ve teminatlar	366.276	-
Diğer	464.134	-
	850.410	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli stoklar	27.287.324	45.168.948
<i>Tamamlanan proje stokları^(****)</i>	<i>25.841.153</i>	<i>41.614.984</i>
<i>Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar</i>	<i>1.446.391</i>	<i>1.553.964</i>
Devam eden proje stokları^(****)	127.987.084	40.703.811
Uzun vadeli stoklar	127.987.084	40.703.811

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

^(****) İlgili maliyetlerin büyük kısmı, Grup'un portföyünde bulunan Kazlıçeşme projesine ait devam eden proje maliyetleridir. İzmir Alsancak'ta yapılacak proje fesih edilmesi sebebiyle, projeye ilgili olan 16.591.232 TL tutarında uzun vadeli stoklarda bulunan maliyet giderleştirilmiştir (Not 21).

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Taahhütlere verilen avanslar	5.964.016	578.183
Gelecek aylara ait giderler	1.066.287	690.616
Verilen sipariş avansları	372.142	1.879.308
	7.402.445	5.148.507
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Proje avansı ^(*)	131.491.584	235.551.120
Gelecek yıllara ait giderler	1.318.197	8.743
	132.809.781	235.559.863

^(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesi 21 Eylül 2016 tarihi itibarıyla feshedilmiştir. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli olan (faiz dahil) 125.056.665,30 TL Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından Özak GYO'ya iade edilmiştir. Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,33 m2 arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yeniğün-Ziylan Adı Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %53, Yeniğün %15, Ziylan %50 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutan taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek aşgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yeniğün-Ziylan Adı Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.520.000 TL avans verilmiştir ve Özak GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları ^(**)	21.409.626	20.381.175
Gelecek aylara ait gelirler ^(***)	3.032.461	7.366.870
	24.462.087	27.748.045

^(*) Alınan sipariş avansları, Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den alınan kira avansının kısa vadeli kısmından ve Aktay Otel işletmeleri A.Ş.'nin çalışmakta olduğu acentelerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları ^(****)	61.668.263	5.729.718
	61.668.263	5.729.718

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	17.631.037	9.543.489
İş avansları	10.863	19.362
Diğer KDV	-	60.867
Diğer	71.236	147.731
	17.715.156	9.775.669

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	283.270.249	392.059.467	877.509.716
Alımlar ^(*)	-	4.830.767	4.830.767
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 24)	30.133.731	12.399.766	42.533.517
31 Aralık 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	513.424.000	609.270.000	924.694.000

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	224.062.502	455.517.351	679.580.053
Alımlar	-	1.002.350	1.002.350
Transfer ⁽¹⁾	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç(Not 21)	61.399.273	135.557.335	196.956.608
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	285.270.249	592.059.467	877.509.716

⁽¹⁾ 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla transfer rakamının tamamı Bayrampaşa Hayattepe ve Ataşehir projeleri ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara çekilen tutarlardan oluşmaktadır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Emsal Karşılaştırma	2	255.060.000	251.200.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM) ⁽¹⁾	Gelir İndirgeme	3	231.610.000	223.893.467
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Emsal Karşılaştırma	2	122.600.000	116.946.000
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	120.560.000	105.000.000
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Emsal Karşılaştırma	3	94.474.000	94.138.249
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	64.390.000	56.430.000
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	36.000.000	29.682.000
			924.694.000	877.509.716

⁽¹⁾ Ataşehir Bulvar 216 AVM'de bulunan B09 (1/2) Hisse payına isabet eden bağımsız bölümle ilgili olarak, Özak GYO ile Akyön Tesis Yönetimi AŞ arasında 28 Aralık 2015 tarihinde Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 7.792.087 TL olarak taşınan bağımsız bölüm, 7.000.000 TL+KDV tutarına Akyön Tesis Yönetim A.Ş.'ye, tapu devrinin 4 senenin sonunda ödemeler tamamlanınca yapılması suretiyle satılmıştır.

31 Aralık 2016 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2016 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

Grup, 41.704.427 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2015: 36.167.005 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 17.076.796 TL'dir (31 Aralık 2015: 7.021.321 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 388 ada 1 parsel'de konumlanmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye / depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 5.500-7.500 TL aralığındadır. Birim kira değerlerinin 15-20 TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmektedir. Nitelikli yapılarda gerçekleşen kira bedelleri ise 18-22 TL/m²/ay aralığında değişmektedir. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 11.613 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 233.060.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 17,30 TL/m²/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın kiralanan fiyatı ile henüz satışı gerçekleşmemiş satılık fiyatı baz alınmıştır. Satılık fiyat üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve bu durumun kapitalizasyon oranını %6-6,5 seviyesine çekeceği düşünülmektedir. Direkt kapitalizasyon oranı %6,5 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 249.710.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 7.038-7.742 TL/m² aralığında; dükkanların ise 13.836 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 32-42 TL/m²/ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 4.574 TL olarak alınmış kabul edilmiştir.

Rapor kapsamında emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleriyle değer tespiti yapılmıştır;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 122.600.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 122.600.000 TL

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %83 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan mevcutta bir kısmı boş durumda bir kısmı kiracı kullanımında olan 45 adet konut, 5 adet dubleks konut, 2 adet depolu dükkan ve 1 adet market binasından oluşan toplamda 53 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 94.474.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.546.000 TL

Bölgede yapılan araştırmalarda ve projedeki gerçekleşen satış değerleri göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre satış gerçekleşmemiş bağımsız bölümler için; 138.860.000 TL (Yüzotuzsekizmilyonsekiyüzaltmışbin.-Türk Lirası); satış vaadi sözleşmesi ile satış gerçekleşmiş olan bağımsız bölümler için ise 2.379.000.-TL (İkimilyonüçyüzyetmişdokuzbin.-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; manzarası, katı, yüz ölçümü, konumlarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 4.000-5.000 TL/m², dükkanların ise 5.500-6.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Balmumcu arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. 30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 120.560.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 130.110.000 TL olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değerleri sırasıyla 12.000, 12.000, 22.000, 22.000, 22.000 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları küçük alanlı parseller için 22.000-23.000 TL/m², büyük alanlı parseller için 11.000-12.000 TL/m² aralıklarındadır.

Yerli ve yabancı yatırımcıların her zaman ilgi gösterdikleri Beşiktaş ilçesine duyulan yoğun talep, bu talebe karşılık arsa arzının az olması, mevcut arsaların değerinin hızla artmasına sebep olmuştur. Ayrıca arsanın yakın çevresinde bu büyüklükte olan ve tamamı deniz manzaralı olan tek arsa olması da değer artışına neden olmuştur.

Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespiti yapılmıştır.

- Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 36.000.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre: 42.800.000TL değer takdiri yapılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bağcılar arsa (Devamı)

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 21.115 TL/ m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m2 fiyatları 13.373-14.077 TL aralığındadır.

Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun Mahmutbey'den geçiyor olması ve Mecidiyeköy Mahmutbey metro hattının yine aynı bölgeden geçecek olması nedeniyle bu bölgedeki arsa fiyatlarında önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

Eyüp Arsa

Taşınmaz İstanbul Göktürk'te yer alan, 17.403,25 m2 yüzölçümlü, tarla vasıflı, bir kısım üzerinde metruk durumda iki adet bina ve sera alanları yer alan, diğer kısımları doğal bitki örtüsü ile kaplı 1 adet parselden oluşmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğünde 22.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel, 28.01.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Konut Alanı, Kısmen Dere Koruma Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 28.01.2013 onay tarihli son imar planından önce, değerlendirme konusu taşınmazın; 15.02.2013 tasdik tarihli ve 12.07.2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli "Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı"na kapsamında 2B arazisi vasfından çıkarıldığı ve taşınmazın 240 kişi/hektar yoğunluklu konut alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak 28.01.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 64.390.000 TL, (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 63.790.000TL değer takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılacak emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan 64.390.000-TL (Altmışdörtmilyonüçyüzdoksanbin.-Türk Lirası) nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projeleri yoğunluktadır. Bölgede yer alan projeler genellikle apartman veya villa tipi yapılardan oluşmaktadır. Emsallerin tamamı Göktürk Mahallesi'nde değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde boş arsaların sınırlı sayıda olması sebebiyle istenen arsa fiyatları gerçekleşen fiyatların üzerindedir. Mal sahipleri tarafından talep edilen net arsa birim fiyatları 6.500-8.000 TL aralığında değişmekte iken gerçekleşen satışlarda birim fiyatlar 3.200-4.000 TL/m² aralığında değişmektedir.

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükakkalköy Mahallesi 3594 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkan, 3 adet asma katlı dükkan ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 231.610.000 TL, emsal karşılaştırma yöntemine göre ise 71.030.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,25 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2017 yılı için %85 ve 2020 yılı itibarı ile %98 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %3,5 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	424.946.943	8.054.006	712.888	51.971.607	4.292.444	470.162.854
Alımlar	-	-	13.963	237.099	1.544.200	1.132.964	2.928.228
Maddi duran varlık değeri artışı azalışı	-	(23.979.221)	-	-	-	-	(23.979.221)
Çıkışlar	-	-	233.150	-	(3.723.942)	-	(3.468.792)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	400.967.724	8.505.121	949.987	27.791.863	3.423.408	445.645.069
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(27.291)	(59.146.943)	(3.709.875)	(676.326)	(20.384.167)	-	(66.144.802)
Dönem gideri	(10.696)	(10.020.779)	(477.701)	(121.422)	(3.130.671)	-	(13.781.269)
Çıkışlar	-	-	22.240	-	4.181.848	-	4.204.088
Transferler	-	-	693.313	-	(693.313)	-	-
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(57.987)	(49.167.724)	(3.472.021)	(797.948)	(20.246.505)	-	(73.721.985)
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	166.977	351.800.000	2.851.100	152.039	7.545.362	3.423.408	367.921.086

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	540.201.505	7.849.079	687.436	51.502.195	5.106.578	585.551.575
Alımlar	-	-	314.661	136.312	3.251.790	1.186.066	4.888.829
Maddi duran varlık değeri artışı	-	84.743.642	-	-	-	-	84.743.642
Çıkışlar	-	-	(129.734)	(110.880)	(2.782.378)	-	(3.022.992)
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.054.006	712.888	51.971.607	4.292.444	470.162.854
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(16.596)	(50.913.608)	(5.124.849)	(616.519)	(20.207.576)	-	(56.880.748)
Dönem gideri	(10.695)	(8.251.357)	(714.758)	(123.043)	(2.668.939)	-	(11.748.772)
Çıkışlar	-	-	129.734	62.836	2.292.148	-	2.484.718
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(27.291)	(59.146.945)	(5.709.875)	(676.526)	(20.584.167)	-	(66.144.802)
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	177.675	585.800.000	2.524.155	56.562	11.587.440	4.292.444	404.018.052

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2016 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 345.960.000 TL, maliyet oluşumları yaklaşımına göre ise 294.620.000 TL olarak belirlenmiştir. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 345.960.000-TL (Üçyüz kırk beş milyondokuz yüz altmış bin.-TL) nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan piyasa analizleri kapsamında otel kullanımındaki taşınmazların kira bedellerinin toplam otel cirosunun yaklaşık %25-%30 oranında olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın ilk yıl kira bedeli, 2017 toplam cirosunun %28'i olarak takdir edilmiştir. Otelin yatak doluluk oranının 2017 yılında %60 ile başlayacağı, yıllar itibarı ile 2022 yılında %70 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Tesis, makine ve cihazlar	5-40 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	5-50 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Maliyet	76.933.622	73.228.702
Birikmiş amortisman	(21.283.084)	(13.876.338)
Net defter değeri	55.650.541	59.352.364

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	598.633	164.941	763.574
Alımlar	-	-	-
Çıkışlar	(242.813)	-	(242.813)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	355.820	164.941	520.761
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(240.909)	(66.477)	(307.386)
Dönem gideri	(60.857)	(29.973)	(90.830)
Çıkışlar	185.293	-	185.293
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(116.473)	(96.450)	(212.923)
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	239.347	68.491	307.838

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Ahımlar	440.825	73.551	514.376
Çıkışlar	(411.156)	(129.357)	(540.513)
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	598.655	164.941	763.596
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(155.537)	(172.158)	(327.695)
Dönem gideri	(135.270)	(23.676)	(158.946)
Çıkışlar	29.718	129.357	159.075
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(240.909)	(66.477)	(307.386)
31 Aralık 2015 itibariyle net değer	357.746	98.464	456.210

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	205.742.613	244.364.785
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 lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	205.742.613	244.364.785

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu		14.898.336	205.742.613	6.875.000	20.610.002	228.476.785
Bono		-	-	-	5.000.000	15.888.000
		14.898.336	205.742.613	6.875.000	25.610.002	244.564.785

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 2.902.241 TL'dir ve 1.818.847 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2015: 3.156.499 TL'dir ve 1.268.627 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Açılış bakiyesi	1.268.627	641.759
Dönem gideri, net	550.220	626.888
Kapanış bakiyesi	1.818.847	1.268.627

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Grup'un Özak Tekstil'in amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2016	(%)	31 Aralık 2015
Ahmet Akbalık	47,7	119.239.142	47,7	119.239.142
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	65.578.195
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	2.682.653
Nominal sermaye	100,00	230.000.000	100,00	230.000.000

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2016	(%)	31 Aralık 2015
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	5,1	12.743.197
Özak Tekstil ①	4,90	12.237.575	4,9	12.237.575
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	4,39	10.978.765
Özak GYO - Geri Alınan Paylar	0,17	419.639	0,13	331.079
Diğer	10,44	26.120.834	10,48	26.209.394
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010

① Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2016 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2015: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2015: hisse başına 1 TL).

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

Paylara ilişkin primler:

2010 yılında Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) Özak GYO'ya aynı sermaye olarak koymuştur. Söz konusu binalar, Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.336.350 TL tutarları aynı sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL Paylara İlişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara İlişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı:

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

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

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

Geri alınmış paylar

Sermaye Piyasası Kurulu Geri Alınmış Paylar Tebliği'nin 3(6) maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15 Eylül 2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirket talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilir. 31 Aralık 2015 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda, 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde ise 1,73-1,78 TL fiyat aralığından 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 137.052 TL olarak gerçekleşmiştir.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	312.337.314	336.316.735
Aktüeryal kayıp fonu	(1.480.171)	(560.404)
- vergi etkisi	296.034	112.081
	311.153.177	355.868.412

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Personele ödenecek ücretler	1.240.641	800.915
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	667.385	293.736
	1.908.026	1.094.651

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kullanılmayan izin karşılığı	547.303	-
	547.303	-

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı	592.017	338.159
Kullanılmayan izin karşılığı	-	549.892
	592.017	888.051

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 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.426,16 TL (2015: 3.828,37 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,25 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: %4,74). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426,16 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

	2016	2015
1 Ocak itibarıyla karşılık	338.139	183.372
Hizmet maliyeti	412.958	81.689
Faiz maliyeti	68.989	6.984
Ödenen kıdem tazminatları (-)	(963.903)	(100.037)
Aktüeryal kayıp	735.814	166.151
31 Aralık itibarıyla karşılık	592.017	558.159

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak itibarıyla karşılık	549.892	480.082
Dönem gideri / (sene içerisinde kullanılan), net	(2.589)	69.810
31 Aralık itibarıyla karşılık	547.303	549.892

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	249.662.180	249.961.913
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	14.028.274	191.733.942
Pay başına kazanç	0,056	0,767

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Kira geliri	41.704.427	36.167.005
Otelcilik geliri	40.066.646	76.651.476
Konut ve ofis satışları	26.211.783	69.454.051
Diğer gelirler	5.766.845	2.685.271
Satış iadeleri (-)	-	(292.364)
Satış iskontoları (-)	(722.862)	(751.908)
Diğer indirimler	(932.676)	-
	112.094.165	185.915.551

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Satılan stok maliyeti	18.641.162	59.415.049
Personel giderleri	15.841.837	20.737.594
Amortisman ve itfa payları giderleri	13.283.577	11.429.696
Yiyecek içecek giderleri	7.308.253	12.395.691
İşletme malzemesi giderleri	5.378.807	1.419.168
Bakım onarım giderleri	3.689.939	3.727.841
Yakıt giderleri	2.219.537	2.149.958
Vergi ve harç giderleri	1.592.922	1.498.934
Elektrik giderleri	963.685	1.187.484
Danışmanlık gideri	767.707	-
Su giderleri	717.459	827.151
Animasyon giderleri	653.756	1.227.550
Sigorta giderleri	656.916	560.907
Temsil ağırlama giderleri	562.630	291.537
Kıyı kenar kira giderleri	449.147	254.825
Temizlik giderleri	355.012	615.325
Ciro payları giderleri	-	808.242
İrtifak hakkı bedeli	-	297.972
Diğer	2.758.167	3.924.103
	75.620.515	122.744.827

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	13.377.686	8.769.414
Genel yönetim giderleri (-)	7.158.273	10.314.323
	20.535.959	19.083.737
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	31 Ocak -1 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Reklam giderleri	8.039.739	3.612.126
Personel giderleri	1.516.989	1.836.206
Seyahat giderleri	742.687	712.389
Vergi ve harçlar	740.371	193.109
Danışmanlık giderleri	661.855	892.883
Amortisman giderleri	357.663	19.233
Ofis giderleri	293.179	29.707
Diğer	1.025.201	1.473.737
	15.577.686	8.769.414
Genel yönetim giderleri	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	2.948.406	2.713.877
Personel giderleri	2.565.870	2.873.962
Ulaşım giderleri	493.886	204.467
Ofis giderleri	290.931	98.034
Temsil ve ağırlama giderleri	231.589	117.593
Amortisman giderleri	230.859	438.767
Vergi ve harçlar	73.352	811.130
Hukuk ve müşavirlik giderleri	57.799	433.436
Dava karşılık gideri	-	626.888
Şüpheli alacak karşılık gideri	-	1.321.913
Diğer	445.581	652.236
	7.158.273	10.514.525

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa payları	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Satışların maliyeti	13.283.577	11.429.696
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	357.665	19.255
Genel yönetim giderleri	230.859	458.767
	15.872.101	11.907.718
Personel giderleri	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Maaş ve ücretler	13.428.745	18.748.510
SSK işveren hissesi	3.201.054	4.280.313
Diğer sosyal yardım ve giderler	3.094.897	2.418.739
	19.724.696	25.447.562

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 14)	42.553.517	196.956.608
Kambiyo karları ^(*)	10.977.559	8.567.220
Faiz gelirleri	10.633.314	11.033.073
Konusu kalmayan karşılıklar	986.188	436.140
Reeskont faiz gelirleri	9.451	828.419
Sigorta hasar gelirleri	-	76.309
Diğer	1.323.688	754.681
	66.485.717	218.452.430

^(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
EPP Proje iptali (Not 8)	16.391.232	-
Kambiyo zararları ^(*)	14.216.287	8.083.697
Karşılık giderleri ^(**)	2.052.080	-
Reeskont faiz giderleri	1.588.861	4.235.786
Diğer	360.068	1.229.931
	54.408.528	13.549.414

^(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

^(**) Toplam karşılık giderlerinin 1.501.860 TL'si şüpheli ticaret alacağı karşılık gideri, 550.220 TL'si dava karşılık giderinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Kur farkı gelirleri	6.336.738	19.692.872
Faiz gelirleri	2.496.977	3.119.350
	8.833.715	22.812.222

Finansman giderleri

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Banka kredileri faiz giderleri	18.195.928	43.831.220
Eksi: proje maliyetine dahil edilen faiz gideri	(8.874.292)	(10.845.240)
Kredi kur farkı gideri	30.745.170	47.013.674
Eksi: proje maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	(11.812.737)	(1.151.441)
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	-	681
	48.254.049	78.848.894

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü / (varlığı), net	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	64.897
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(301.178)	(230.226)
	(301.178)	(165.329)

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	4.604.411	320.364
Dönem vergi gideri	-	(64.897)
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	4.604.411	255.467
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(191.617)	33.230
Maddi duran varlıklar üzerindeki değer artışının ertelenmiş vergisinin ters çevrilmesi	-	30.314.219
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	4.412.794	30.602.916

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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/⁽⁵⁾e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/⁽²⁾ hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Kurumlar Vergisi

Şirket bağlı ortaklıkları, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2016 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2015: %20).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2015 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20'dir (2015: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2015 :%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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(3.984.654)	-
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(493.429)	(340.379)
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	(193.081)	-
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(269.135)	212.686
Yatırım indirimi	-	-
Kullanılmamış izin karşılıkları	(91.874)	(99.933)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(67.778)	(59.488)
Dava karşılıkları	(131.083)	(137.027)
Diğer	20.034	9.132
	(5.211.017)	(414.989)
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(5.211.017)	(414.989)
Ertelenmiş vergi yükümlülükler	-	-
	(5.211.017)	(414.989)

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	2016	2015
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(414.989)	50.252.824
Özkaynak altında muhabeleştirilen	(191.617)	(50.347.449)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(4.604.411)	(320.364)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(5.211.017)	(414.989)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Vergi öncesi kar	8.592.546	191.121.626
Gelir vergisi oranı %20 (2015: %20)	1.718.509	38.224.525
Vergi etkisi: vergiye tabi olmayan gelirler [¶]	(6.534.953)	(41.511.943)
kanunen kabul edilmeyen giderler	212.033	1.545.287
vergi etkisi olmayan düzeltme kayıtları	-	1.989.903
Şirket birleşmesinden kaynaklanan değişiklikler	-	(503.039)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	(4.604.414)	(253.467)

[¶] Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kurumlar vergisine tabi olmayan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde bulunduğundan vergi etkisi bulunmamaktadır.

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

		31 Aralık 2016			
		Alacaklar		Borçlar	
		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar					
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Özak Tekstil [¶]	-	-	10.947.354	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	119.199	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	689.061	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.047.288	-	-	-	-
Diğer	-	-	64.254	-	-
	3.047.288	-	872.314	10.947.354	-

[¶] Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2015 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 10.947.354 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alınma ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir. İlgili borç 2 Ocak 2017 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

		31 Aralık 2015			
		Alacaklar		Borçlar	
		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar					
Ortaklara Borçlar ⁽¹⁾	-	-	7.953.053	9.297.311	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Özak Tekstil ⁽²⁾	-	-	4.770	4.608.112	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. ⁽³⁾	-	-	2.883.234	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	72.869	-	463.436	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.406.386	-	14.996	-	-
Diğer	14.338	-	-	-	-
	1.495.815	-	11.519.509	15.905.425	19.895.020

⁽¹⁾ Ortaklara ticari borçların kısa vadede olan 7.953.053 TL'si Eyüp Gökürk arazi alımı ilgilidir ve faiz hesaplanmamaktadır. Ticari olmayan borçlarda yer alan borcun, 5.357.412 TL kısmı Aktay turizm hisse alımıyla, 1.831.889 TL kısmı ise yine Aktay Turizm hisse alımıyla ilgilidir. Ortaklara borçlar içerisinde yer alan ticari olmayan borcun 2.108.010 TL'si ise ortakların Grup'un bağlı ortaklıklarından Aktay Otele vermiş olduğu tutardır. Söz konusu borç Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç - alacak ilişkisine girilemeyeceğini açıklayan maddesine aykırılık teşkil etmekle birlikte, Grup yönetimi söz konusu borcun faizsiz verildiğini belirtmiş ve tutarın mali tablo geneline bakıldığında önemsiz olduğunu düşünmektedir.

⁽²⁾ Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2015 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 24.503.133 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

⁽³⁾ Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır.

İlişkili taraflarla olan işlemler

		31 Aralık 2016					
		Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Faiz gelirleri	Sabit Kıymet Alımı	Kira geliri
							Hisse alımı
Ortaklar							
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	153.972	53.522	2.603.273	-	-	3.705.076	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	7.183.996	142.228	-	-	-	202.249	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.619.393	843.139	-	1.009.810	-	379.064	-
Özak Global Holding A.Ş.	4.490.642	-	-	-	-	169.686	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	492.750	-	-	-	-	10.048	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	13.233	-
Diğer	12.712	-	-	-	-	33.167	-
	14.955.663	1.058.889	2.603.273	1.009.810	-	6.714.325	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler (Devamı)

	31 Aralık 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	FaizSabit gelirleri	Kıymet Alımı	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar							
Ortaklara borçlar	-	556.800	-	-	-	-	83.624
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş. ⁽¹⁾	14.129	-	3.048.896	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. ⁽²⁾	17.572.502	1.262.509	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ⁽³⁾	1.276.174	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	3.024.456	10.250	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	433.750	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	9.534	-	-	-	-	-	-
	22.550.545	1.829.559	3.048.896	-	-	-	83.624

⁽¹⁾ Arstate hisse alımına ilişkin olan borcun faiz giderlerinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ Hayattepe ve Hayattepe Suites projelerin inşaat taahhüt işlerinden hizmet alım bedellerinden oluşmaktadır.

⁽³⁾ Personel yemekleri, servis vs hizmetleri için alınan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	2.420.577	-
	2.420.577	-

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak -31 Aralık 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	382.196	289.265
	382.196	289.265

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturma 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2016					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ^(*)	3.047.288	9.018.032	-	734.617	151.393.780
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.047.288	8.259.201	-	734.617	151.393.780
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	738.831	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.439.753	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.439.753)	-	-	-

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

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2015					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ^(*)	1.493.813	7.931.186	-	1.368.770	45.886.696
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.493.813	5.788.060	-	1.368.770	45.886.696
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.143.126	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.924.081	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.924.081)	-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Vadesi geçen fakat değer düşüklüğüne uğramayan alacakların yaşlandırması:

31 Aralık 2016	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	51.167	-	51.167
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	170.633	-	170.633
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	537.009	-	537.009
Toplam vadesi geçen alacaklar	758.851	-	758.851
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2015	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	703.805	-	703.805
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	977.643	-	977.643
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	425.497	-	425.497
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	36.181	-	36.181
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.145.126	-	2.145.126
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

Vadesi geçen fakat değer düşüklüğüne uğramayan alacaklar, Şirket'in kira alacaklarından oluşmaktadır. Şirket yönetimi söz konusu alacaklar ile ilgili tahsilat riski öngörmediği için karşılık ayırmamaktadır.

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2016					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	5 aydan kısa (I)	5-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	496.860.446	567.289.072	70.107.098	188.886.887	308.295.087
Finansal kiralama yükümlülükleri	112.981	116.396	116.396	-	-
Ticari borçlar	39.625.373	41.067.177	33.639.434	872.314	6.333.229
Diğer borçlar	20.431.392	20.431.392	8.633.828	10.947.334	830.410
Toplam yükümlülükler	557.050.392	628.904.257	112.356.736	200.706.733	315.660.726
31 Aralık 2015					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	5 aydan kısa (I)	5-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	402.463.869	462.126.730	32.384.863	134.229.963	275.311.922
Finansal kiralama yükümlülükleri	109.232	110.614	110.614	-	-
Ticari borçlar	34.863.663	35.371.937	3.996.143	23.249.484	8.326.328
Diğer borçlar	34.780.978	35.173.303	4.741.613	30.338.872	19.893.020
Toplam yükümlülükler	492.219.762	552.984.826	41.455.253	208.018.521	305.355.270

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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 2016				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	67.683.250	-	13.696.366	3.231.973
2-Ticari alacak	26.661.668	1.683.784	4.410.384	1.040.246
5-Toplam varlıklar	94.346.918	1.683.784	18.107.130	6.292.219
4-Ticari borçlar	361.031	-	102.389	-
5-Finansal yükümlülükler	103.816.074	-	-	28.322.622
6-Kısa vadeli yükümlülükler	106.177.105	-	102.389	28.322.622
7-Finansal yükümlülükler	133.933.047	-	-	42.032.143
8-Uzun vadeli yükümlülükler	133.933.047	-	-	42.032.143
9-Toplam yükümlülükler	262.112.132	-	102.389	70.334.763
10-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(167.763.254)	1.683.784	18.004.361	(64.262.346)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2015			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Ticari alacak	5.747.415	8.228	954.114	295.144
2-Parasal Finansal Varlıklar	50.608.238	-	13.547.962	3.529.765
5-Toplam varlıklar	54.555.655	8.228	14.502.076	5.824.909
6-Ticari borçlar	20.380.675	-	7.001.958	6.873
7-Finansal yükümlülükler	63.872.215	-	-	20.100.773
8-Kısa vadeli yükümlülükler	84.252.890	-	7.001.958	20.107.646
9-Finansal yükümlülükler	96.822.557	-	-	30.470.342
10-Parasal olan diğer yükümlülükler	7.359.448	-	1.714.519	747.386
11-Uzun vadeli yükümlülükler	104.182.005	-	1.714.519	51.217.728
12-Toplam yükümlülükler	188.454.895	-	8.716.257	51.525.574
15-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(154.079.242)	8.228	5.785.819	(47.500.465)

Kur riskine duyarlılık

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2016	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6.336.163	(6.336.163)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
5- ABD Doları net etki (1+2)	6.336.163	(6.336.163)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(23.840.762)	23.840.762
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(23.840.762)	23.840.762
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	728.073	(728.073)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	728.073	(728.073)
Toplam (5+6+9)	(16.776.524)	16.776.524
	31 Aralık 2015	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.682.283	(1.682.283)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
5- ABD Doları net etki (1+2)	1.682.283	(1.682.283)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(13.093.748)	13.093.748
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(13.093.748)	13.093.748
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	3.339	(3.339)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	3.339	(3.339)
Toplam (5+6+9)	(13.407.924)	13.407.924

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	496.973.427	402.573.121
	496.973.427	402.573.121

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarı ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2015 : Bulunmamaktadır).

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Grup'un, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri altında bulunan banka kredilerinin kayıtlı ve gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
Banka kredileri	496.860.446	496.561.345

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11 ve Not 12).

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

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

Bulvar 216 AVM Ataşehir

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

31 Aralık 2015	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)

Bulvar 216 AVM Ataşehir

İskonto oranı	%0,5	(7.717.179)	8.074.380
---------------	------	-------------	-----------

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2016	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	3.300	%10	25.506.330	(25.506.330)
Güneşli Bina	4.591	%10	12.247.656	(12.247.656)
Balmumcu Arsa	14.440	%10	12.053.800	(12.053.800)
Bağcılar Arsa	5.393	%10	3.638.735	(3.638.735)
Eyüp Arsa	17.403	%10	6.441.228	(6.441.228)

31 Aralık 2015	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	3.250	10%	25.120.000	(25.120.000)
Güneşli Bina	4.380	10%	11.694.600	(11.694.600)
Balmumcu Arsa	18.500	10%	1.323.988	(1.323.988)
Bağcılar Arsa	4.350	10%	2.968.200	(2.968.200)
Eyüp Arsa	2.873	10%	5.645.000	(5.645.000)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

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

31 Aralık 2015	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Ela Resort	%8,25	%0,5	(1.387.794)	1.548.112

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m³)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	147.803.077	38.906.393
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.424.484.207	1.333.827.778
İştirakler	Md. 24 / (b)	79.983.672	79.983.672
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		175.579.025	266.541.880
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 5/(p)	1.827.835.981	1.719.261.925
Finansal borçlar	Md. 31	440.012.044	351.321.991
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	112.980	109.232
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	10.947.335	31.692.433
Özkaynaklar	Md. 31	1.226.713.285	1.219.328.965
Diğer kaynaklar		150.068.317	116.809.282
Toplam kaynaklar	Md. 5/(p)	1.827.835.981	1.719.261.925
Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
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)	147.803.077	38.906.393
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)	20.660.121	86.132.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.983.672	79.983.672
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	244.311.306
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotet bedelleri	Md. 24 / (b)	%0	% 14	% 10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	%78	% 86	% 51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%12	% 7	% 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)	%1	% 5	% 20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%4	% 5	% 10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%37	% 31	% 500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / 6 Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 8	% 2	% 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 Tebliğin 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 Organının 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş ⁽¹⁾ 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş ⁽¹⁾ 31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		205.674.088	99.925.222	244.886.647
Nakit ve nakit benzerleri	3	147.805.077	58.906.595	143.302.508
Ticari alacaklar		6.036.262	6.650.710	1.717.099
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	15	5.047.287	1.406.586	585.222
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.988.975	5.244.124	1.155.877
Diğer alacaklar		17.511	39.190	361.901
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	17.511	39.190	361.901
Stoklar	7	25.841.133	41.614.987	68.024.184
Peşin ödenmiş giderler		9.227.293	4.588.213	7.218.674
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15	2.420.577	-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	6.806.716	4.588.213	7.218.674
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		281.268	146.755	527.601
Diğer dönen varlıklar	9	14.465.544	7.976.774	23.734.880
Duran varlıklar		1.624.179.895	1.619.558.701	1.290.256.605
Diğer alacaklar		-	-	276.985
Finansal yatırımlar	10	79.985.672	79.985.672	34.085.074
Stoklar	7	127.989.074	40.705.811	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.270.654.000	1.251.506.980	985.067.837
Maddi duran varlıklar	12	12.841.710	11.348.857	13.520.900
Maddi olmayan duran varlıklar		269.595	235.474	445.996
Peşin ödenmiş giderler	8	132.439.842	235.557.907	224.705.195
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	132.439.842	235.557.907	224.705.195
Toplam varlıklar		1.827.855.981	1.719.261.925	1.555.145.252

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş [¶] 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş [¶] 31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		287.033.673	227.714.550	593.502.824
Kısa vadeli borçlanmalar	4	-	14.923.441	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	193.421.278	98.763.763	190.490.376
Ticari borçlar		56.127.684	25.460.473	42.375.269
- İlişkili taraflara ticari borçlar	15	25.545.468	13.880.287	16.235.480
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	30.584.216	11.580.186	26.319.789
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		737.882	317.173	257.478
Diğer borçlar		19.374.267	32.711.716	53.513.508
- İlişkili taraflara diğer borçlar	15	10.947.533	11.797.415	33.961.204
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	8.426.912	20.914.303	17.552.304
Ertelenmiş gelirler	8	15.529.326	54.946.587	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar		1.863.238	387.193	445.646
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		87.947	-	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	1.777.291	387.193	445.646
Uzun vadeli yükümlülükler		514.083.021	272.218.608	297.908.883
Uzun vadeli borçlanmalar	4	246.703.746	237.740.037	172.182.713
Ticari borçlar		5.093.624	8.772.926	14.449.185
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	5.093.624	8.772.926	10.742.785
- İlişkili taraflara ticari borçlar	15	-	-	3.706.400
Diğer borçlar		366.277	19.893.020	48.463.013
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	366.277	-	15.846.258
- İlişkili taraflara diğer borçlar	15	-	19.893.020	32.616.757
Ertelenmiş gelirler	8	61.668.263	3.719.680	11.830.232
Uzun vadeli karşılıklar		253.111	90.943	166.463
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		253.111	90.943	166.463
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	-	50.817.237
Özkaynaklar		1.226.715.283	1.219.528.963	841.951.345
Ödenmiş sermaye	14	250.000.000	250.000.000	157.000.000
Geri alınmış paylar		(737.677)	(600.625)	-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	14	146.712.969	146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		243.363.479	243.363.479	196.292.383
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		243.363.479	243.363.479	196.292.383
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışıları	14	243.363.479	243.363.479	196.292.383
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		71.479.386	71.479.386	25.606.288
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		16.299.223	14.227.563	5.811.639
- Yasal yedekler	14	16.299.223	14.227.563	5.811.639
Geçmiş yıllar karları		609.914.817	528.934.624	188.337.070
Net dönem karı		7.541.372	283.031.833	241.793.438
Toplam kaynaklar		1.827.835.981	1.719.261.925	1.553.145.232

[¶] Bakınız Not 2.8.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Bağımsız denetimden Yeniden düzenlenmiş (*)			
	Dipnot referansları	geçmiş 31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	16	91.822.302	130.149.036	
Satışların maliyeti	16	(33.098.333)	(63.861.613)	
Ticari faaliyetlerden brüt kar		58.725.947	64.287.425	
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.763.339)	(7.781.238)	
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(9.773.721)	(3.818.454)	
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	25.230.712	288.498.462	
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(30.339.237)	(5.086.910)	
Esas faaliyet karı		58.878.522	556.099.285	
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	-	1.073.364	
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		58.878.522	557.172.847	
Finansman gelirleri	21	4.620.208	10.495.693	
Finansman giderleri	21	(33.937.158)	(66.295.952)	
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		7.541.572	281.572.388	
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri /(geliri)		-	1.679.263	
- Dönem vergi gideri (*)		-	(64.897)	
- Ertelenmiş vergi geliri		-	1.744.162	
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		7.541.572	285.051.835	
Dönem karı		7.541.572	285.051.835	
Dönem karının dağılımı				
- Ana ortaklık payları		7.541.372	283.051.833	
Pay başına kazanç		22	0,050	1,150
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları		-	49.073.096	
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar				
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları			-	
Diğer kapsamlı gelir		-	94.946.194	
Toplam kapsamlı gelir		7.541.572	577.998.047	

^(*) Bakınız Not 2.8.^(*) Şirket, 23 Mart 2015 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) ile birleşmiştir. Vergi gideri birleşmeye kadar olan Aktay Turizm kurumlar vergisi giderinden kaynaklanmaktadır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ilaçe primleri/ iskontoları	Ortak kontrolde tabii teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/ (kayıpları)	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar Net dönem karı / zararları	Toplam öz kaynaklar
Önceki raporlanan	157.000.000	-	146.712.969	(119.842.284)	23.786.288	196.292.585	3.707.563	188.959.521	841.708.028
Yeniden düzenleme etkisi	-	-	-	-	(180.000)	-	104.294	(582.451)	225.315
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye (Yeniden düzenlenmiş)	157.000.000	-	146.712.969	(119.842.284)	23.606.288	196.292.585	3.811.639	188.357.070	841.951.345
Transferler	-	-	-	-	-	-	8.415.904	255.577.554	(241.795.458)
Geri alınmış paylar ⁽¹⁾	-	(600.625)	-	-	-	-	-	-	(600.625)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	45.873.098	49.075.096	-	283.051.855	377.998.047
Sermaye artırımları	95.000.000	-	-	-	-	-	-	(95.000.000)	-
31 Aralık 2013 itibarıyla bakiye	250.000.000	(600.625)	146.712.969	(119.842.284)	71.479.586	245.565.479	14.227.565	538.951.624	1.219.538.965
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	250.000.000	(600.625)	146.712.969	(119.842.284)	71.479.586	245.565.479	14.227.565	538.951.624	1.219.538.965
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.071.660	280.980.195	(283.051.855)
Geri alınmış paylar ⁽²⁾	-	(157.052)	-	-	-	-	-	-	(157.052)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	7541.372
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	250.000.000	(757.677)	146.712.969	(119.842.284)	71.479.586	245.565.479	16.299.225	609.914.817	1.226.715.285

⁽¹⁾ Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Eylül 2015 tarihli kararı ile %0,13 hissesini 1,79 - 1,89 TL fiyat aralığından 600.625 TL'ye satın almıştır.

⁽²⁾ Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 tarihlerinde yayımladığı basın duyurularını dikkate alarak kendi paylarının %0,04'ünü 1,73 - 1,78 TL fiyat aralığından 157.052 TL'ye satın almıştır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		96.017.954	9.056.446
Dönem karı		7.541.572	285.051.855
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		56.577.856	(255.276.559)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.584.958	2.516.658
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.277.543	1.297.564
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		1.007.152	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.855.975	29.785.956
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		55.964.785	7.257.155
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(9.110.537)	(272.860.068)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler			
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(1.075.564)
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(967.564)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(106.000)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		51.871.095	(45.604.257)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(392.684)	(4.953.611)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		92.432.605	19.058.871
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(50.822.562)	18.089.281
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		19.489.122	(77.919.947)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(8.855.586)	2.121.169
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		95.990.501	6.171.057
Alınan faiz		-	3.005.804
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklardaki artış/ (azalışlar)		162.166	(75.518)
Vergi ödemeleri		(134.515)	(64.897)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(15.150.595)	3.641
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	2.847.719
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.244.822)	(1.812.228)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(6.905.575)	(1.002.550)
Diğer nakit çıkışları		-	(27.500)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		26.050.925	(115.457.802)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		150.898.595	501.852.196
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(120.545.495)	(566.286.669)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(157.052)	(600.625)
Ödenen faiz		(4.165.125)	(48.402.704)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ)		108.898.484	(104.595.715)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	58.906.595	145.502.508
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	147.805.077	58.906.595

Ekteki dipnotlar bu konsolide 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. Bundan dolayı Özak GYO’nun, ileriye yönelik bildirimlerini güncelleme ya da revize etme görevi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

2B ARAZİSİ: Orman vasfını kaybetmiş, kadastro tarafından orman alanları dışına çıkartılmış ve hazine adına tescil edilmiş arazilerdir.

A

ADA: Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla, kadastro çalışma alanı sınırlarıyla ya da Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrili imar planlarında, çoğu parsellerin meydana getirdiği yapı topluluğuna kadastro adası adı verilir.

AFET BÖLGESİ: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yangın, deprem, sel, toprak kayması, çığ gibi yıkıcı olayların gerçekleşme tehlikesinin yüksek olduğu tespit edilen yerlere afet bölgesi denir.

AHZ-U KABZA: “Bedeli tahsil etmek” demektir. Satış bedelini tahsil edebilmek yetkisi anlamında, daha çok vekaletnamelerde kullanılır.

AİLE KONUTU: Bir ailenin sürekli kalma amacıyla oturduğu konuta “Aile Konutu”, aile konutunun bulunduğu yere ise “yerleşim yeri” adı verilir. Ailelerin birden fazla konutu olabilir ancak bir ailenin aynı anda sadece bir “yerleşim yeri” olabilir. Bu konutlardan sadece biri “aile konutudur”. Aile konutu olan gayrimenkulün sahibi olan eş vefat ederse sağ olan eş konut üzerinde kendisine intifa hakkı, sükna hakkı veya mülkiyet hakkı verilmesini talep edebilir.

AİLE YURDU: Bir kimsenin bir evi veya tarıma veya sanayiye elverişli taşınmazları eklentileri ile beraber ailesine tahsis ederek ailesini koruyucu bir tesis (yurt) oluşturmastır. Aile yurdu kurulduğu tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılır (MK.586).

AKILLI BİNA: Gelişmiş teknolojiye yararlanarak çeşitli uyarı, kontrol, algılama, denetim gibi sistemlerin yerleştirildiği ve bu sistemlerin otomasyonla kontrolünün sağlandığı bina.

AKTİF YEŞİL ALAN: Park, çocuk bahçesi ve oyun yerleri yapmak üzere, özel olarak ayrılan alanlardır.

ALÇAK İMAR DÜZENİ: İki kattan fazla yapılaşmanın yasak olduğu uygulamadır.

ALTYAPI: Yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi tesislerin yanı sıra bir binanın zemini altında yer alan temel, döşemeler, kazıklar, kolonlar, payandalar ve kirişler gibi temel desteklerinin tamamıdır.

ANAHTAR TESLİM: Yüklenici firma tarafından, bir binanın tamamen bitirilmesi için gerekli malzeme ve işçiliğinin karşılanarak, iskan müsaadesinin alınması ve oturulabilir bir şekilde mal sahibine teslim edilmesini taahhüt eden sözleşme şeklidir.

ARAZİ: Belediyelerin imar alanları dışında yer alan, sınırları yeterli vasıtalarla belirlenmiş, yatay ve düşey sınırları bulunan zemin parçasıdır.

ARAZİ GELİŞTİRME: Ticari amaçlarla, imar planı olmayan bir arazinin planlanarak ilgili mercilere onaylatmanın ardından; altyapısı ve çevre düzeninin hazırlanması ve yapılarının inşaa edilmesi işlemidir.

ARAZİ KADASTROSU: Kırsal alanda uygulanan kadastro, tapulama.

AR-GE (Araştırma-Geliştirme): Sistematik şekilde yürütülen araştırma, uygulama ve geliştirme faaliyetleriyle, insan ve toplumun bilgisinden oluşan birikimin artırılması amacını taşıyan yaratıcı çalışmalardır.

ARSA: İmar iznine sahip olan parseldir, “imar parseli” adı da verilir. Belediyelerin imar alanları kapsamında yer alan, kullanım şekli ve yapılaşma düzeni belirlenerek tamamlanmış arazi parçalarıdır.

ARSA PAYI: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda her bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş zemindeki (arsadaki) ortak mülkiyet payına arsa payı denir.

ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ: Kamu ve özel kuruluşların çevresinde Bakanlar Kurulu’na tesis edilir.

ASKERİ YASAK BÖLGE: Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin çevresinde Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırlar içerisinde kalan bölgedir.

ASMA KAT: Bir binada, genellikle en az 5,5 metre iç yüksekliğe sahip zemin katıyla birinci kat arasında, çoğu basık tavanlı, altında mekanın devam ettiği yarım kattır. Asma katların iç yüksekliğinin 2,40 metreden az olmaması, yola bakan cephelerde ise 5 metreden fazla yaklaşılması gerekmektedir.

ATIK YÖNETİMİ: Hafriyat Toprağı İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine göre; hafriyat toprağı ile inşaat veya yıkıntı atıklarının kaynağında ayrılarak toplanması, geçici olarak biriktirilmesi, taşınması, tekrar kullanılması, geri kazanılması ve depolanması işlemlerinin tümüne “atık yönetimi” denir.

AVAN PROJE: Gerçekleştirilecek bir yapı üzerine ilk fikirlerin plan, kesit ve görünüşlerle ifade edildiği, aynı anda birkaç farklı çözümü de sunabilen öneri projesidir.

AYNI HAKLAR: Kişilerin, taşınır veya taşınmazlar üzerinde, doğrudan doğruya hakimiyetini sağlayan haklardır. Mülkiyet hakkı, aynı haklara bir örnektir.

AYNI SERMAYE TAAHHÜDÜ: Kurulmakta olan veya önceden kurulmuş olan bir şirkete ortak olmak amacıyla, bir gayrimenkulün mülkiyetinin veya aynı bir hakkın, tapuya şerh düşerek devredilmesi işlemine denir.

AYRIK NİZAM: Komşu parsellerin sınırında çekme mesafelerine uyularak diğer parsel sınırlarının yapılarına bitişik olmayan yapı tarzıdır.

AZİL: Vekaletnamedeki vekilin yetkisinin sona erdirilmesi, azledilmesidir. Azil işlemi noterden veya Tapu Sicil Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile yapılabilir. Azil belgesi Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ulaşınca aziller siciline kaydedilir. Vekaletle yapılan işlemlerde aziller sicilinden mutlaka arama yapılarak, vekilin yetkisinin devam edip etmediğine bakılır.

B

BAĞIMSIZ BÖLÜM: Ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerden her biri.

BALON ÖDEME: Konut kredisi geri ödeme planında, tarihi ve miktarı önceden belirlenmiş olan toplu ödeme.

BANLİYÖ: Büyük bir kentin yakın çevresinde bulunan yerleşim birimi.

BEST-USE ÇALIŞMASI: Bir alanın/mekânın optimal kullanımı için yapılan çalışmadır.

BİNA ETEĞİ: Bir binadaki bodrum katının dış duvarlarının toprak üzerinde kalan bölümü.

BİNA VARAKASI: Tarihi önemi olan bir binanın yaşını ispat etmek için valilik tarafından verilen belge.

BİNA YÜKSEKLİĞİ: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir. İmar planı ve yönetmelikte ön görülen bina yükseklikleri maksimum yüksekliklerdir.

BİTİŞİK NİZAM: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamı. Bitişik nizam binaların ortak alanından arka bahçeye çıkış sağlanır.

BLOK BAŞI BİNA: İkidenden fazla bloktan oluşan yapının yalnız bir yanının komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olmasıdır.

BOĞAZIÇI YASASI: İstanbul Boğazı'na özel olarak çıkarılan bu yasa, tarihi, kültürel değerleri, doğal güzellikleri korumak için kıyı bölgesindeki yapılaşma kurallarını belirler.

BÖLGE PLANI: Gelişme olanakları, sektörel hedefleri, sosyo-ekonomik faktörleri, ulaşım ağı, altyapı ve çevre dağılımını göz önünde bulundurarak kentteki oturma bölgeleri, ticaret bölgeleri, sanayi bölgeleri ve endüstriyel bölgelerin belirtildiği makro düzeydeki yerleşim planlarıdır.

BRÜT GELİR: Gayrimenkulün tüm işletme ve kullanımından sağlanan kira, ortakçılık ve diğer gelirlerinin toplamıdır. Brüt gelir hesabında işletme giderleri dikkate alınmaz.

BRÜT İNŞAAT ALANI: Yapının inşa edilen bütün alanlarının toplamıdır. Bu alana avlular, aydınlıklar, hava bacaları, doğal zemine oturan teraslar, saçaklar dahil edilmez.

BRÜT KİRA: İşyeri kira sözleşmelerinde, kiracının kira bedeli üzerinden %20 stopaj kesintisi yaparak, muhtasar beyanname vermek suretiyle bu kesintiye ilgili vergi dairesine ödemekle yükümlüdür. Kiranın net olarak belirtildiği durumlarda ise, kiracı netten brüte giderek kira bedelini hesaplayacaktır. (Brüt kira = Net kira / 0,8)

BÜTÜNLEYİCİ PARÇA (MÜTEMMİM CÜZ): Bir binayı tamamlayan ve bina zarar görmeden ondan ayıramayacak olan parçası. Örneğin, binanın çatısı.

C

CEBRİ İCRA: Yerine getirilmeyen veya ödenmeyen bir borcun icra müdürlüğü aracılığı ile tahsili.

CEBRİ SATIŞ: Üzerinde haciz veya ipotek kaydı bulunan borçluya ait taşınmaz malın borcu tahsil amacıyla icra müdürlüğü veya alacaklı kamu idaresi kanalıyla satılarak, ihale alıcısı adına tescilli işlemidir.

CEPHE: Bir binanın yüzlerinden her biri, özellikle ön yüze denir.

CİNS TASHİHİ: Arsa veya araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi veya mevcut binanın yıkılarak arsa haline dönüştürülmesi için tapu kütüğünde kayıtlı olan taşınmazın cinsinin değiştirilmesi işlemidir.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

Ç

ÇEVRE DOSTU: Çevreyi koruma amacıyla, yapılarda ya da ürünlerde normal şartlarda bulunan ve çevreye zararlı etkileri olan öğelerden bazılarının azaltıldığı ya da tamamen değiştirildiğini ifade etmek için kullanılan terim. Örnek: Çevre dostu bina.

D

DAİRE: Tamamlanmış yapılarda aynı çatı altında birden fazla yapılan bölümlerin her birine denir.

DAMGA VERGİSİ: Kişiler veya kuruluşlar arası hukuki işlemlerin geçerliliğini belgeleyen kağıtlardan alınan vergidir. Örneğin yıllık kira bedeli üzerinden Binde 1,89 oranında alınan vergidir.

DEVRE MÜLK: Bir mülkün yılın belirli dönemlerinde ayrı ayrı kişilere satılmasıdır.

DÖNÜM: Eni ve boyu kırkar arşına karşılık gelen eski bir yer ölçüsü, yaklaşık 1000 m².

DUBLEKS: İki katlı olup ikinci katına içten merdivenle çıkılan konut.

E

ECRİMİSİL: Hazine taşınmazının, idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle alınan işgal ücretidir.

EKSPERTİZ: Bir arsanın, yapının veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesinin yapılmasıdır.

ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ: Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti.

EMLAK: Ev, işyeri, arsa, bağ, bahçe, tarla, ve arazi gibi taşınmaz malların ortak adıdır.

EMLAK BEYANI: Şahıs, kurum ve kuruluşlar belli bir süre içinde edindikleri taşınmaz malları belediyeye bildirmek ile yükümlüdürler. Bağlı oldukları belediyelerden makbuz karşılığı aldıkları belgeye denir.

EMSAL: Bir yapı veya konuta ait satış ya da kira bedelinin, benzerleriyle karşılaştırılmasıdır.

F

FAVÖK: "Faiz Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr" anlamına gelmektedir.

FERAĞ: Taşınmaz malikinin, mülkiyet hakkını başkasına devretmek için ya da taşınmaz üzerinde 5. kişi lehine bir hak tesis etmek için tapu müdürlüğünde taşınmazın başkası adına tesciline onay vermesi.

FİZİBİLİTE: Bir iş fikrinin ya da yatırım projesinin yapılabilirliği, kârlılığı gibi konularda yapılan ön incelemelerdir.

G

GABARİ: Yapılacak bir binanın belediyece imar planında öngörülen azami yüksekliğine denir.

GAYRİMENKUL: Taşınmaz mal. Arsa, arazi, ev, daire gibi taşınamayan mallardır.

GEÇİCİ YAPI: Şantiye, baraka, kulübe gibi geçici bir süre için yapılan ve yararlanılan yapılara denir.

GENEL YOL: Toplu yapılaşmalarda özel yolları ayırt etmek, herkese açık olan yolu belirtmek için genel yol ifadesi kullanılır.

GİYDİRME CEPHE: Çok katlı binaların dış cephelerine uygulanan, taşıyıcı olamayan, çoğu camlı ya da kompozit panel örtüdür.

GÖTÜRÜ: Bir yapı işinin baştan kararlaştırılan tutar karşılığında yükleniciye yaptırılmasına dayanan sözleşme türü.

H

HALİHAZIR HARİTA: İçinde bulunulan durumu gösteren, belediyeler tarafından veya iller bankasıyla yaptırılan büyük ölçekli haritalara haritaya denir. Arazinin üzerindeki her şeyi zeminde tespit edip ölçeklendirerek pafta üzerine konulmasıdır.

HATA SINIRI: Ölçü değerleri ile plan değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farka hata sınırı denir.

HİBE: Bir mülkiyetin karşılığında bir bedel olmaksızın devredilmesidir. Bu durumda hibeyi kabul eden kişi binde 56 harç öder.

HİSSELİ TAPU: Birden fazla kişinin sahip olduğu tapuya denir.

İ

İFRAZ: Bir taşınmazın birden fazla parselle ayrılarak tapu kütüğüne ayrı ayrı tescil edilmesi işlemine denir.

İMAR AFFI: Kaçak yapıların ya da imar kurallarına uygun yapılara kaçak eklenmiş bölümlerin imar affı kanunu ile aklanarak mülkiyet hakkı verilmesidir.

İMAR ÇAPI: Belediyelerce bir arsanın üzerine yapılabilecek olan yapının taban alanı, toplam inşaat alanı, kat adedi, binanın yüksekliği, komşu mesafeleri ve yol cephelerini gösteren onaylı belgedir.

İMAR DURUMU: İmar parselinin sınırları, boyutlarını, imar planında kullanım şeklini ve yapılacak yapının teknik şartlarını belirten belgedir.

İMAR PLANE: Nüfusu 10.000'i aşmış yerleşmelerde imar yasasına göre yapılması zorunlu olan fiziksel plan.

İNOVASYON: Yenileme, yenilik. OECD ve Avrupa Komisyonu tarafından hazırlanan ve TÜBİTAK tarafından Türkçeye çevrilen Oslo Kılavuzu'na göre inovasyon, yeni veya önemli ölçüde değiştirilmiş ürün (mal ya da hizmet) veya sürecin; yeni bir pazarlama yönteminin ya da iş uygulamalarında, işyeri organizasyonunda veya dış ilişkilerde yeni bir organizasyonel yöntemin uygulanmasıdır. Şirketlerde inovasyon, şirketin tüm faaliyetlerinde kendisini hissettiren, bütünsel bir yaklaşım gerektirir. İnovasyon ile şirketler, sahip oldukları bilgi ve birikimi toplumsal faydaya dönüştürmektedirler.

İNŞAAT SEVİYE TESPİT TABLOSU: Yapılan incelemeler sonucunda inşaatın ilerleme derecesi seviyelendirilir. Yapıların tespit edilen seviyelerine göre, inşaat için bazı izin veya krediler alınabilir.

İNŞAAT TAMAMLAMA KREDİSİ: Bir arsa üzerinde inşa edilmeye başlanıp yarıda kalmış inşaatlar için bankalar tarafından belli şartlar altında verilen krediye denir.

İNTİFA HAKKI: Gayrimenkul üzerindeki yararlanma ya da kullanma hakkına denir. Gayrimenkul sahibi; mülkiyeti üzerinde tutup kullanma hakkını başkasına devredebilir. İntifa hakkı sahibi ise gayrimenkulden yararlanma yetkisine sahip olur. Gayrimenkulü satamaz ya da ipotek ettiremez.

İPOTEK: Tapuda alım-satım işlemlerinde geciken borcu tahsil etmek ve mevcut kredilerin teminatını oluşturmak için belirli bir taşınmazın teminat gösterilmesidir.

İRTİFAK HAKKI: Gayrimenkul sahibi, ilgili mülkün bir başkası tarafınsan kullanılmasına izin verdiği zaman ortaya çıkan yararlanma hakkına denir.

İSKAN: Yapı kullanma izin belgesi olarak da bilinen iskan, inşaat çalışmaları biten yapının daha önceden tasdiklenen projesine uygun inşa edildiğinin göstergesidir.

İSTİMLAK: Kamulaştırma.

İŞTİRA HAKKI: Bir taşınmazı satın alma hakkıdır. Mal sahibiyle karşılıklı olarak imzalanan anlaşma tapuya tescil edilir, süresi 10 yıldır. Taşınmaz başkasına satılsa da bu hak geçerlidir.

İŞTİRAK: Bir ortaklıkla işletme arasında, ortaklığın yönetimine ve ortaklık politikalarının belirlenmesine katılım anlamında devamlı bir bağ yaratan, doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisidir.

K

KADASTRO: Her çeşit arazi ve mülklerin, alanını, sınırlarını ve değerlerinin belirtilerek harita planlarına işlenmesidir.

KADASTRO ÇAPI: Tapuca tescil edilmiş arazi parçalarının sınırlarını gösteren belgedir.

KARMA PROJE: Aynı parsel üzerinde konut, alışveriş merkezi, otel, kültür merkezi, spor salonu gibi birden fazla konsepti bir arada sunan projedir.

KAT İRTİFAKI: Bir arsa üzerinde yapılmakta olan bir veya birden çok yapının dükkân, mağaza, daire, kat, salon, mahzen, depo gibi bağımsız bölümleri için yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından arsa payına bağlı olarak irtifak hakkıdır.

KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ: Boş bulunan arsanın bina yapılması karşılığı bedel ödemeksizin müteahhitlere verilir, yapılacak olan konuttan ücretsiz olarak daire alınması için yapılan sözleşmedir.

KAT MÜLKİYETİ: Tamamlanmış bir yapının dükkân, mağaza, daire, kat, salon, mahzen, depo gibi bağımsız bölümlerden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanların üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kurulan özel mülkiyet hakkına denir.

KAT YÜKSEKLİĞİ: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan uzunluğa denir.

KAYNAK HAKKI: Su hangi arazide çıkıyorsa o tapunun sahibi kaynak sahibidir. Su az ise kendisi kullanır, su fazla seviyedeysse yönünü değiştiremez ve doğal yoluyla diğer tarlalara gider.

KAZAI TAKSİM: Hissedarların anlaşamayarak dava yolu ile yapılan taksime denir.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

KOORDİNELİ ÇAP: Bir parselin kadastro pafta üzerinde koordinatlarının gösterildiği belgedir.

KROKİ: Bir bölgenin veya parselin, üzerindeki yapı ve tesisleri gösterecek şekilde yaklaşık biçimde çizimidir.

KURU MÜLKİYETİ: İntifa hakkının söz konusu olduğu gayrimenkul üzerinde yararlanma ve kullanma hakkına sahip olmayan ama tapu üzerinde mülkiyetin sahibi olarak görünen kişidir.

L

LEASİNG: Finansal kiralamaya verilen addır. Bir malın yatırımcı tarafından satın alınması yerine, bir leasing şirketi tarafından alınıp, yatırımcıya belirli bir dönem kiralanmasıdır.

LİKİDİTE: Bir varlığın hızlı ve kolay bir biçimde nakde çevrilebilme derecesidir.

M

MERKEZİ ISITMA: Bir binanın çeşitli bölümlerini ısıtmak için merkezi kazan veya ısıtıcıdan borularla sevk edilen sıcak su ya da kanallarla sevk edilen sıcak hava kullanılarak yapılan ısıtma sistemidir.

MEVZİL İMAR PLANI: Bir bölgeye mahsus olan mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

MİRİ ARAZİ: Kuru mülkiyeti devlete ait olup, intifa hakkı başkalarına ihale edilmiş araziye denir.

MUHDESAT: İmar uygulaması yapıldıktan sonra oluşacak parsellerde eski sahiplerinin varsa bina veya ağaçlarının bedelinin ödenmesidir.

MÜSTAKİL TAPU: Tek bir kişiye ait olan ve sınırları, yeri kadastral paftalarda belirtilen hissedarları olmayan tapu demektir.

MÜCAVİR ALAN: Belediye sınırları içerisinde olmayan ancak belediye imar faaliyetleri kapsamına giren alanlardır.

N

NAZIM PLANI: Bir kentin gelecekte alacağı biçimi gösteren, büyükşehir belediyelerince yapılan planlardır.

NİZAM: Binaların yan yana sıralanış düzenidir.

O

ORMAN SINIRI: Orman kadastro komisyonu veya kadastro elemanlarınca belirlenen, orman ile orman olmayan araziler arasındaki sınırdır.

ORTAK YERLER: Çatı, temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri gibi; kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere denir. Örnek: Sosyal tesis, ticari alan, tenis kortu, spor merkezi gibi tüm maliklerin ortaklaşa olarak kullandığı, yararlandığı alanlar.

ORTA MALLARI: Herkesin kullanımına açık kamu mallarıdır; örneğin yollar, köprüler ve parklar orta malları kapsamına girer.

Ö

ÖLÇEK: Bir harita yada çizimde görülen uzunluklarla, bunların gerçek değerleri arasındaki oran.

ÖLÇÜ KROKİSİ: Bir kadastro adasının tüm ayrıntılarını, ölçü değerleri ve ölçüm yapılan nokta numaralarını gösteren kuzeye bakar şekilde çizilen krokidir.

ÖLÜM KARİNESİ: Bir kimseden uzunca bir süre haber alınamaması, öldüğüne kesin gözüyle bakılması, yaşadığına dair hiçbir belirti ve belge olmaması, cesedinin bulunamaması olması halinde, o yerin en büyük mülki amirinin emriyle, nüfus kütüğüne ölü kaydı düşülmesi durumuna ölüm karinesi denir.

ÖN BAHÇE MESAFESİ: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5 metre olmalıdır.

P

PAFTA: Büyük haritayı meydana getiren belirli ölçekteki tapuların veya kadastro haritalarının her birine denir.

PARSEL: İmar yasalarına göre belli bir amaç için ayrılıp sınırlanmış arazi parçası, bir adanın parçalarından her birine denir.

PARSELASYON PLANI: Parseller içerisinde kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları ayırma işlemini gösterir.

PROJE FİNANSMANI: Uzun dönemli altyapı ve sanayi yatırımlarında ihtiyaç duyulan sermayenin, Şirket'in bilançolarına en düşük seviyede etki edecek biçimde ve maksimum oranda karşılanmasıdır. Finansman karşılığında projenin gelirlerinin ya da varlığın teminatı söz konusudur.

R

RESTİTÜSYON PROJE: Kısmen veya tamamen yok olmuş bir yapının elde bulunan fotoğraf resim kalıntı türü kaynakların yardımıyla projesinin eski haline uygun yapılmasıdır.

RESTORASYON: Aslını bozmadan onarmaktır.

RIZA-İ FERAĞ: Bir kimsenin kendi rızasıyla, mülkiyet hakkını başkasına devretmek için ya da taşınmaz üzerinde 5. kişi lehine bir hak tesis etmek için tapu müdürlüğünde, taşınmazın başkası adına tesciline onay vermesidir.

RIZAİ TAKSİM: Hissedarların anlaşarak noterde tescil edilerek yapılan taksime denir.

ROPERLİ KROKİ: Yapı kullanma izin belgesi öncesinde yapının projesine uygun olup olmadığının kontrolü için istenen, yapı ile ilgili ölçülerin bulunduğu vesikaya denir.

RÖLEVE PROJE: Var olan yapının yerinde alınan ölçülerle durumunu ortaya koyan, proje hazırlama aşamasında ön fikir veren projedir.

S

SAÇAK SEVİYESİ: Binaların son kat taban döşemesi üst kotudur.

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ: Bir taşınmazın satım sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı veren, noterden yapılan bir ön sözleşmedir.

SIFIRDA: Yeni bitmiş ve hiç kullanılmamış ev ya da dairedir.

SOSYAL ALTYAPI: Sağlıklı bir çevre için yapılması gereken eğitim, sağlık yapıları ve kültürel yapılar ile yeşil alanların tümüne verilen isimdir.

STÜDYO: Oturma, yatma ve yemek için kullanılmaya uygun odadır.

SINIR İHTİLAFI: Parselin sınırının nereden geçtiği yönünde zemin veya harita üzerindeki uyumsuzluğa denir.

SİT ALANI: Tarih öncesinden günümüze gelen çeşitli medeniyetlerin yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntılarını barındıran yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

ŞUFA HAKKI: Önalım, öncelikle alım hakkı.

SÜKNA HAKKI: Bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma, orada oturma hakkıdır. Bu hak başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Ş

ŞERH: Tapu kütüğünde, mal sahibinin haklarını kısıtlama amacı ile belirtme yapılması anlamına gelmektedir. Tapuya yapılan şerh 5 yıl süre ile geçerlidir.

ŞUFA HAKKI: Bir taşınmaz malın satılması durumunda onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkıdır. Hissedarlar arasında bir taşınmazın satışı sırasında öncelikli olarak hissedarlardan birine satılmasıdır.

Gayrimenkul Hukuku ve Emlak Terimleri Sözlüğü

T

TAHSİS: Gecekondu Kanunu, İmar Affı Kanunu, İskan Kanunu gibi bir kanun hükmüne dayalı olarak belirli ve genel bir amacın gerçekleştirilmesi için şartlı olarak bir taşınmaz malın şartları taşıyan kişi veya kuruluşlara resmi bir yazı ile devredilmesi işlemidir.

TAKRİR: Malik veya hak sahibinin, düzenlenen resmi senet veya tescil istem belgesini tapu sicil müdürü huzurunda “okudum” yazarak imzalamasına takrir denir.

TAKSİM: Taraflar anlaşarak veya mahkeme yoluyla hisseli bir taşınmazın hissedarlar arasında paylaşımıdır.

TAPU İPTAL DAVASE: Kişiye ait bir taşınmaz tapudan silinirse veya hak kaybı bir başkasına geçerse tapu iptal davası açılabilir. Zaman aşımı ileriye sürülen nedene göre değişir; Muvazaalı işlemlerde zaman aşımı yoktur. Sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkilerinde zaman aşımı 10 yıldır. Haksız fiillerde ise 1 yıldır.

TAPU SENEDİ: Bir mülkün kime ait olduğunu gösteren resmi belge.

TEDBİR: Emlak ile olan ihtilafın ve alacaktan doğan ihtilafın çözümü için taşınmaza konan şerhe denir.

TEFRİK: Makilik, zeytinlik alanlar gibi ormandan ayrılan alanlardır.

TEMELLÜK: Mülk edinme, mülk alma anlamına gelir.

TEMLİK: Mülk olarak vermek, mülkiyeti başka birine nakletmektir.

TERKİN: Tapudaki bir şerhin borcunun ödenmesiyle birlikte kaldırılması işlemidir.

TEVHİD: Tapu kütüğünde kayıtlı birden fazla taşınmazın tek bir parsel haline getirilmesidir.

TOPLU KONUT: Sosyal imkanları ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen çok sayıda konut birimine denir.

TRAMPA: Bir gayrimenkulün başka bir gayrimenkul ile değiştirilmesi işidir. Bu durumda her taşınmaz için ayrı ayrı binde 48 harç ödenir.

U

UMUMİ BİNA: Resmi binalar ve köy, özel idare veya belediyeye ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalar ile ibadet yerleri, eğitim, sağlık ve spor tesisleri, sinema, tiyatro gibi yapılardır.

UMUMİ YOL: Köy yolları da dahil olmak üzere, herkesin birlikte kullanılmasına bırakılmış yollardır, bu arazilerin sahibi Hazine’dir.

UYGULAMA İMAR PLANI: Mevcut haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilmiş, gerekli imar uygulama programlarını esas alan uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Ü

ÜST HAKKI: Arsa sahibinin bir başkası ile yaptığı sözleşme ile tapunun başkasının mülkiyetine, inşaatın başkasının mülkiyetine geçmesidir. Böylece arsanın altına veya üstüne yapılacak inşaat devir etmektedir.

V

VAZİYET PLANI: İnşaat alanında bulunan yapıların konumunu yukarıdan gösteren yerleşim planıdır.

VEFA HAKKI: Tapu sahibinin sattığı taşınmazı aynı satış şartlarıyla geri almasını sağlayan, tapu kütüğüne şerhi şart olan kişisel bir haktır.

VEKALET: Kişinin kendi iradesi ile tayin vekil, sözleşme uyarınca kendisine yükletilen işin yerine getirilmesi işini borçlanır.

VERASET BEYANI: Varislerin mahkeme kanalı ile kendilerini ispatlamaları neticesinde menkul ve gayri menkullerini kendi adlarına veya müşterek olarak ilgili daireye beyanda bulunmalarına denir.

Y

YIKMA RUHSATI: Bir yapıyı yıkmak için ilgili belediyeden alınan izin belgesidir.

YOLA İHDAS: İmar planı gereği kapanan yolun arsaya dönüştürülmesi işlemidir.

YOLA TERK: Bir arsanın belirli bir kısmının açılacak yol için terk edilmesidir.

YÖNETİM PLANI: Kat mülkiyeti kurulmuş bina veya sitenin nasıl yönetileceğini, kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenlenmesi için tüm kat maliklerince imzalanmış olan belgedir.

Z

ZEMİN ETÜDÜ: İnşaat yapılacak zeminin, fiziksel özellikleri, toprak analizleri, deprem olasılığı, taşıma kapasitesi ve benzeri kriterlerin ele alınarak hazırlandığı rapordur. İnşaat maliyeti açısından önem taşımaktadır.

ZİLYETLİK: Arazilerde zilyetlikten mülk edinmek için imar ve ihya etmek ve 20 yıl zilyetliğinde bulundurmak gerekir. Gayrimenkullerde ise mülkiyetine sahip olmasa da o gayrimenkul üzerinde kullanım hakkına sahip olma durumudur. Örnek verecek olursak; Mülk sahibi, evini başkasına kiraladığı an itibari ile o evin zilyetliğinden kopmuş olur. Evin zilyeti, evin kiracısına geçmiş olur.

ZORUNLU GEÇİT: Bina sahibinin genel yola çıkabilmek için, bedeli karşılığında ve iki tarafın hakları gözetilerek, komşu parselden geçit hakkı istemesidir.

İletişim Bilgileri

Genel Merkez

Adres: İkitelli OSB Mahallesi 10.Cadde 34 Portall Plaza No:7D/18
Başakşehir/İstanbul
Telefon: +90 212 486 36 50
Faks: +90 212 486 02 51
E-posta: info@ozakgyo.com
Web: www.ozakgyo.com

Ela Quality Resort Hotel

Adres: İskele mevki, Belek/Antalya
Telefon: +90 242 710 22 00
Faks: +90 242 715 27 75
Call Center: +90 444 1 352
E-posta: 4441352@elaresort.com
Web: www.elaresort.com

Özak Hayat Tepe Yönetim Ofisi

Adres: Altıntepsi Mahallesi, Metro Cash&Carry Yanı No: 2
Bayrampaşa/İstanbul
Telefon: +90 212 633 53 53
Faks: +90 212 640 06 79
E-posta: info@hayattepe.com
Web: www.hayattepe.com

Bulvar 216 Yönetim Ofisi

Adres: Barbaros Mahallesi Atatürk Bulvarı Gelincik Sokak No: 4
Ataşehir/İstanbul
Telefon: +90 216 688 34 26
Faks: +90 216 688 52 16
E-posta: info@bulvar216.com
Web: www.bulvar216.com

Büyükaly Satış Ofisi

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi 34020
Zeytinburnu/İstanbul
Telefon: +90 (212) 557 73 73
E-posta: info@buyukyali.com
Web: www.buyukyali.com

Özak GYO

İkitelli OSB Mahallesi 10. Cadde 34 Portall Plaza No: 7D/18
Başakşehir/İstanbul
T +90 212 486 36 50 l F +90 212 486 02 51

www.ozakglobal.com l www.ozakgyo.com l info@ozakgyo.com

