

ÖZAK GYO'NUN

FARKLI

GELECEK AJANDASI

ÖZAKGYO

2018 FAALİYET RAPORU



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 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



ÖZAK GYO'NUN FARKLI GELECEK AJANDASI

Bir değer yaratmak istiyorsanız, öncelikli olarak
“Ne değerlidir?” sorusunun yanıtını bulmalısınız.

Bizim için ender, zamansız ve özgün olan şeyler değerlidir. Özak GYO olarak bugüne dek, özgün bir iş modeliyle ve doğru stratejilerle, yatırım değeri yüksek, eskimeyen projeler ürettik; üretmeye devam ediyoruz. Sürekli değer üretebilen çeşitlendirilmiş portföy yapımızla benzerlerimizden ayrılıyor, istikrarlı gelir üretme kabiliyetimizle başarıımızın tesadüf olmadığını gösteriyoruz.

Farklı bir anlayışla yatırımlarımızın sonuçlarını alıyoruz. İşimizi bir alışveriş merkezi üzerine konut yapmak olarak görmüyoruz. Yaptığımız projelerde insanların ihtiyaçlarını merkeze koyuyoruz. Bu ihtiyaçlar doğrultusunda sadece konut değil yaşam alanları üretiyoruz.

Tamamladığımız, tamamlamaya yakın olmakla birlikte daha hayata geçmeden çok ilgi gören, satış rekorları kıran projelerimiz, inşa ettiğimiz geleceğin değerli olacağını gösteriyor. Bu yüzden özgün, kazançlı ve sürdürülebilir bir gelecekten, elbette kendimizden çok emin olarak bahsedebiliyoruz.

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

Farklı anlayış

Doğru ve sürdürülebilir iş modelimizle, doğru lokasyonda, doğru zamanda ve bölgesel ihtiyaçlara uygun geliştirdiğimiz her proje bizi “trendsetter” olarak öne çıkarıyor. Öncü rolümüzle sektörde geleceği şekillendiren ve örnek gösterilen bir oyuncuyuz. İş modelimizin özgünlüğü ve sürdürülebilir olması, Türkiye’de çok fazla örneğini göremediğimiz “yeni şehircilik” anlayışından geçiyor. Günümüz tüketicisi artık özellikle büyük şehirlerde; daha konforlu, bütünleşik, her ihtiyacına kolayca ve üstün kalitede çözüm bulabileceği projeler istiyor. Biz de bu doğrultuda beklentileri iyi anlıyoruz, onların istediği yaşamı sunmak için çalışıyoruz.

“İyi Yaşam” temasıyla inşa ettiğimiz Büyükyalı Projemizde olduğu gibi felsefesi ve vaadi net, eskimeyecek projeler geliştiriyoruz. Zamana karşı yarışan projelerimiz böylece her zaman ilgi odağı oluyor.



Farklı bir güç

İş dünyasında 34 yıllık köklü bir geçmişe sahip; tekstil, inşaat, turizm ve tesis yönetimi başta olmak üzere farklı sektörlerde faaliyet gösteren Özak Global Holding ailesinin bir üyesiyiz.

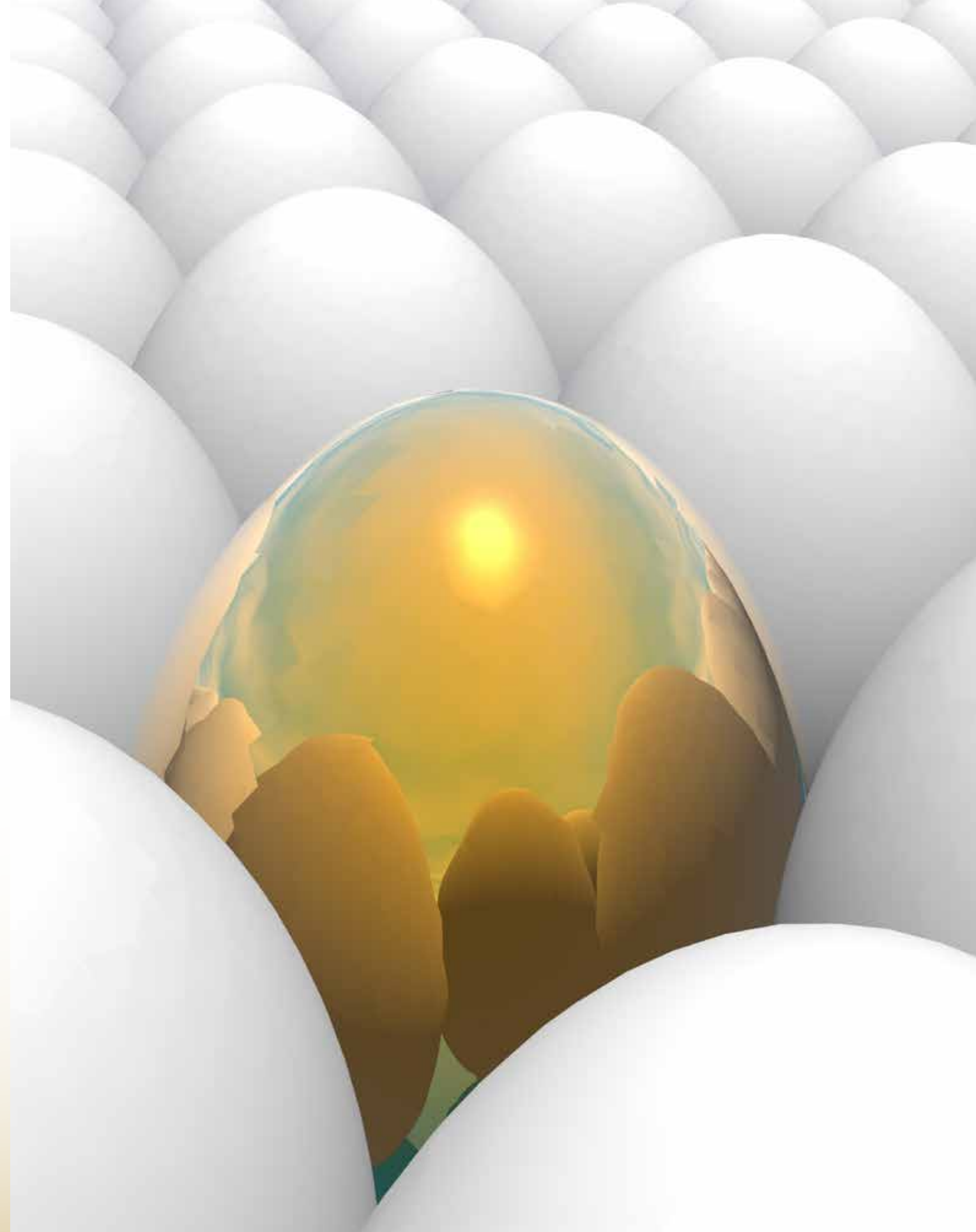
Bu köklü ve güç aldığımız yapı, farklarımızdan önemli birini daha oluşturuyor. Özak Global Holding'in finansal gücünü, iş kabiliyetini, yarattığı sinerjiyi ve deneyimi verimliliğe dönüştürüyoruz. Güçlü finansal yapı ve analiz yeteneğimizle, fırsatları zamanında değerlendiriyor, yüksek büyüme potansiyeli ile geleceğe ilerliyoruz.



Farklı bir değer

Sürdürülebilir değer yaratmanın bir diğer koşulu da portföyü çeşitlendirebilmektir. Çeşitlilik ve düzenli kira geliri, bize yaşadığımız ya da yaşayacağımız olası dalgalanmalarda sağlam şekilde ilerleme olanağı sunuyor. Farklı alanlarda ortaya koyduğumuz projelerle gayrimenkul portföy değerimiz 2,7 milyar TL'ye ulaşmış bulunuyor.

Tamamladığımız konut, turizm, ofis ve ticari ünitelerden oluşan ve %61'i düzenli kira geliri üreten nitelikli projelerin yanında, satış rekorları kıran karma projemiz Büyükyalı, 2019 yılında başlayacağımız Göktürk Konakları ve sonrasında geliştireceğimiz Balmumcu, Didim ve Demre projeleri ile portföyümüzü geliştirmeyi ve büyütmeyi hedefliyoruz.



Farklı çözümler

Geliştirdiğimiz ya da vazgeçtiğimiz projeler gösteriyor ki hem küresel hem de yerel eğilimleri ve geleceği doğru okuyoruz. Bu özelliğimizle, yeni konut, ofis ve arazi geliştirme çalışmalarında hep hedeflediğimiz sonuçlara ulaşıyoruz. Güçlü mali yapımızla fırsatları anında değerlendirebiliyor, eskimeyen, aksine zamanla değer kazanan projeler geliştiriyoruz. İşimizi şansa bırakmıyoruz. Ortaya koyduğumuz her eser, yılların kazandırdığı deneyim ve yoğun piyasa araştırmalarını doğru şekilde harmanlamamız sonucunda hayata geçiyor. Projelerin konumları, konsept yaklaşımları, uzun vadeli kira kontratları, tanınmış kiracı portföyü gibi unsurları önceden tasarlıyor, bu unsurları kazanca dönüştürüyoruz. 34 Portall Plaza, Metro Gross, Ela Quality Resort gibi projelerimizdeki getiri çarpanlarının yüksek olması, fırsatları iyi değerlendirdiğimizin kanıtı, değerlendireceğimizin vaadidir.



Farklı lokasyon

Değeri çok uzaklarda değil, merkezi lokasyonlarda arar, buluruz. Her zaman gözde olmuş İstanbul'un merkezi yerlerinde hayata geçirdiğimiz projeler, hem bugünümüzü hem de yarınımızı güçlü kılıyor. Bu projeler ulaşım avantajı ve farklı özelliklerle hayatı kolaylaştırıyor.

Şehrin merkezinde Boğaz görünümlü arazi üzerine "high-end" karma kullanım özelliğiyle Balmumcu Projesi, İstanbul'un yeni havalimanıyla önemi daha da artan Göktürk Projesi, İstanbul Mahmutbey arsası, deniz kıyısındaki Büyükyalı Projesi örneklerimiz, kazançlı geleceği gösteriyor.



Farklı yaşam

Tarihi Yarımada'nın yanı başında yer alan, 111 dönümlük arazi üzerine inşa edilen Büyükyalı Projesi'ni "insan" ve "iyi yaşam" kavramlarını merkeze alarak hayata geçiriyoruz.

Sakinlerini ihtiyaç duyulan her şeye üstün kalite ve kusursuz hizmet anlayışıyla ulaştırmayı amaçlayan, günlük hayatta "her şey dahil" bir konfor sunan ve "iyi yaşam" felsefesiyle fark yaratan Büyükyalı, konumu ve tüm bu ayrıcalıklarıyla sadece Türkiye'nin değil dünyanın da en özel yaşam projelerinden biri olarak dikkat çekiyor.

Böylesine iddialı bir yaşam alanı, önemli iş birliği ile daha da özelleşti. Tasarımında dünya markası Fendi Casa, İstanbul'un en şık evini tasarlamak için Türkiye'ye geldi. Sakinlerine farklı daire tipleri sunan Büyükyalı içerisinde, Dubai ve Miami'den sonra ilk kez Türkiye'ye gelen Luxury Living Group'un en önemli markalarından Fendi Casa iş birliği ile gerçekleştirilen Fendi Casa bloğu da yer alıyor.

Büyükyalı içerisinde ayrıca tarihi doku içerisinde müstakil bir yaşam sürmek isteyenler için özel loftlar dizayn edildi. Dünya standartlarında bir restorasyonla yeniden yaşama kazandırılan tarihi yapılar, Türkiye'nin ilk gerçek loftlarına ev sahipliği yapıyor.

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar


BÜYÜKYALI
İSTANBUL

FENDI
CASA

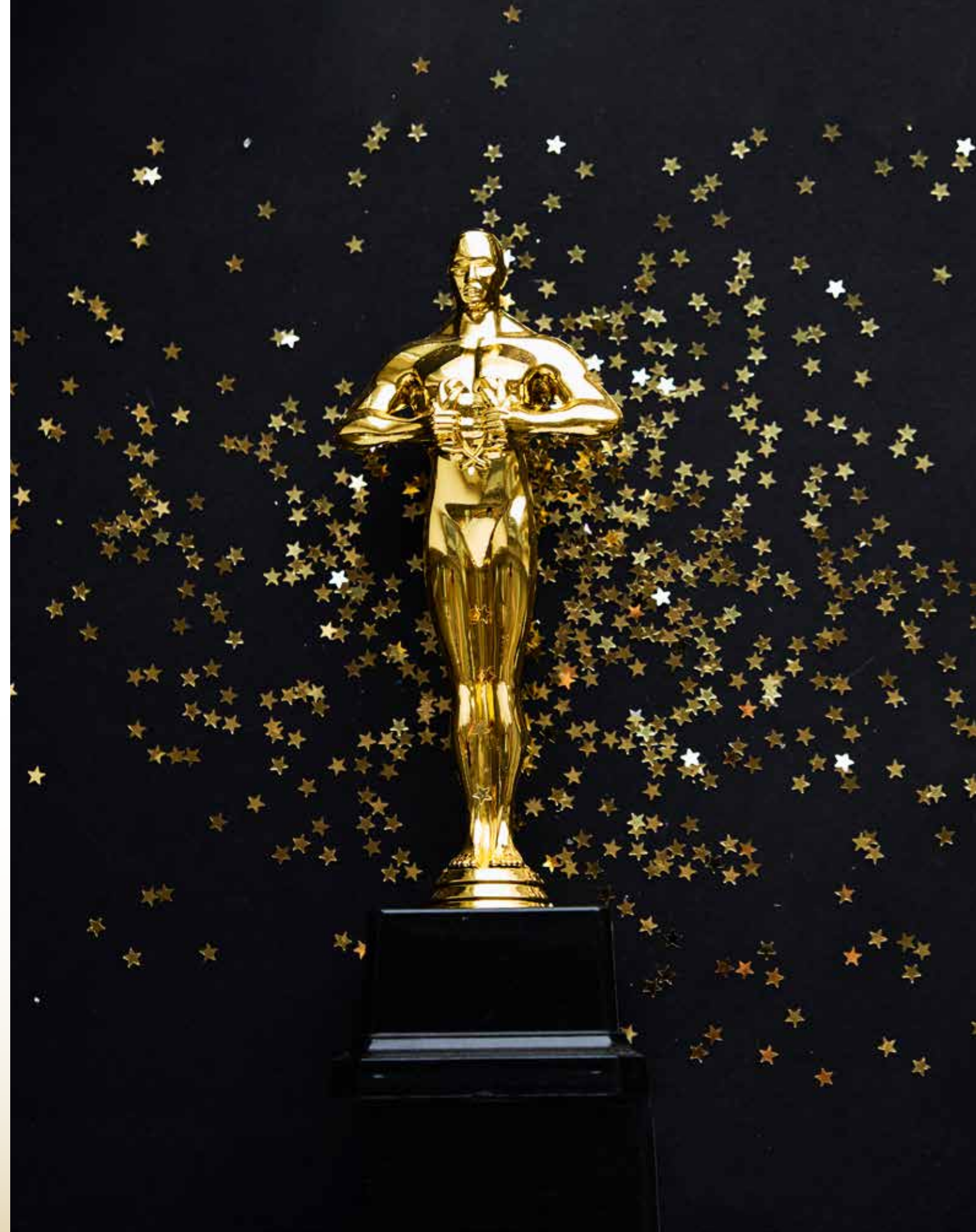
LUXURY  LIVING®



Farklı performans

Gayrimenkul sektörünün görece zor zamanlar geçirdiği 2018 yılında da hedeflerimizi tutturmayı başardık. Net satış gelirlerimiz, %52 artışla 210 milyon TL'ye, Net Aktif Değerimiz ise %24 artışla 2,1 milyar TL'ye ulaştı.

Gelecek ajandamızda öncelikli olarak, Net Aktif Değerimizi katlayacağını beklediğimiz Büyükyalı Projesi var. 2018 yılında 475 ünitenin ön satışı gerçekleştirilerek, 1,4 milyar TL rekor satış cirosuna ulaştık. 2019'da %50'si teslim edilecek bu benzersiz Proje, Net Aktif Değerimizde de benzersiz bir sıçrama oluşturacak.



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Özak GYO olarak 2018 yılında da öngörü yeteneğimiz, dengeli iş modelimiz, portföy çeşitliliğimiz ve yüksek yatırım kapasitesine sahip finansman yapımızla güçlü adımlarla yola devam ettik.

Değerli Paydaşlarımız,

2018, ticari ve siyasi anlamda bloklaşma eğiliminin arttığı bir yıl olarak ön plana çıktı. Amerikan Merkez Bankası (FED), 2018 yılında dört kez faiz artırımını gerçekleştirerek sermaye piyasalarında faizlerin yükselmesine ve likidite darlığına neden olurken, farklı bölgelerdeki jeopolitik riskler küresel ticareti nispeten olumsuz etkiledi. Küresel ekonomi, bu olumsuz gelişmelere rağmen 2018 yılında da güçlü büyüme seyrini sürdürdü. IMF'nin Ekim 2018 tarihli "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"na göre küresel ekonominin 2018'de, 2017'ye benzer bir şekilde, %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TÜRKİYE EKONOMİSİNİN YENİ YOL HARİTASI: YENİ EKONOMİ PROGRAMI (YEP)

Sağlam temellere oturan ve 2018'e güçlü bir büyüme performansı ile başlayan Türkiye ekonomisi, yılın ikinci yarısında, yeni küresel ekonomik konjonktürden kaynaklanan döviz kurlarında volatilité, ürün ve hizmet fiyatlamada bozulma ve enflasyon gibi sorunlarla karşı karşıya kaldı. Ülkemiz için katma değer üreten tüm piyasa aktörleri açısından önemli risk ve zorluklar yaratan bu durum karşısında Hükümetimiz, enflasyonla mücadeleyi ve tasarrufu merkeze alan Yeni Ekonomi Programı'nı (YEP) açıklayarak piyasalarda güven ortamını yeniden tesis etti. Yeni Ekonomi Programı çerçevesinde ülke ekonomimizin, dengeli bir büyüme performansı ile 2018'de %3,8 oranında büyümesi bekleniyor.

YENİ EKONOMİ PROGRAMI (YEP) İLE BİRLİKTE KONUT SATIŞLARI YENİDEN İVMELENDİ

Son 15 yıllık dönemde Türkiye ekonomisinin yakaladığı güçlü büyüme performansında kilit bir rol üstlenen inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2018 yılında makroekonomik göstergelerdeki yavaşlamadan olumsuz yönde etkilendi. 2018 sonu itibarıyla Türkiye'deki konut satışları bir önceki yıla göre %2 oranında azalarak 1.375.398 olarak gerçekleşirken, İstanbul 234.055 konut satışıyla birincisi sırada, Ankara ise 131.161 konut satışıyla ikinci sırada yer aldı. Döviz kurlarında Ağustos 2018'de yaşanan dalgalanmadan olumsuz yönde etkilenen sektör, Yeni Ekonomi Programı'nın açıklanmasının ardından oluşan denge ortamında hızlı bir toparlanma sürecine girdi. Bu doğrultuda konut satışları, Ekim 2018'de bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 146.536'ya ulaşırken, en yüksek pay 27.156 konut satışıyla İstanbul'un oldu.

FARK YARATAN, SEKTÖRE YÖN VEREN PROJELERİMİZ HAK ETTİĞİ DEĞERİ BULUYOR

Özak GYO olarak, gayrimenkul sektöründe yıllara dayanan birikim ve uzmanlığımızla nitelikli ve fark yaratan, sektöre yön veren projelerin her koşulda değerini bulacağını biliyoruz. 2018 yılında konut sektöründe yaşanan durgunluğa rağmen, Büyükyalı İstanbul projemizin yılın üçüncü çeyreğinde Emlak Konut Projeleri arasında satış rekoru kırması bir kez daha bu öngörümüzü doğrulayarak kararlılığımızı pekiştirdi. Büyükyalı'da 2019 yılında teslimlerin başlamasıyla birlikte net aktif değerimizin önemli oranda ivmelenmesini bekliyoruz. Bununla birlikte, proje geliştirme yetkinliğimizin de mükemmelleşmeye devam edeceğini ifade edebiliriz.



ZAMANSIZ, NESİLDEN NESİLE AKTARILACAK KALİTEDE PROJELERİN MİMARİ: ÖZAK GYO

30 yılı aşkın bir deneyim ve uzmanlık ışığında faaliyetlerini şekillendiren Özak GYO, 2018 faaliyet döneminde de öngörü yeteneği, dengeli iş modeli, portföy çeşitliliği ve yüksek yatırım kapasitesine sahip finansman yapısı gibi rekabet üstünlükleriyle güçlü bir sinerji yaratarak gayrimenkul sektöründe iz bırakan, zamansız projelere imza atmayı sürdürdü. Özak GYO, 2018 sonu itibarıyla 95,1 milyon TL kira geliri ile 210,3 milyon TL toplam satış geliri elde ederek toplam aktiflerini 3,6 milyar TL'ye, toplam özkaynaklarını 1,9 milyar TL'ye, Net Aktif Değeri'ni ise 2,1 milyar TL'ye yükseltti. Hissedarlarımızın birikimlerine değer katma taahhüdümüz doğrultusunda net kârımız ise 236,0 milyon TL olarak gerçekleşti.

Özak GYO olarak sürdürülebilir başarı çizgimizde tesadüflerin yerinin olmadığını biliyoruz. Yoğun piyasa araştırmaları ışığında oluşturduğumuz, bilgi ve deneyimlerimizle desteklediğimiz güçlü portföyümüz sayesinde, sektörün zorlu bir sınavdan geçtiği 2018 yılında da fark yaratan projelerimizle satış rekorları kıranın gururunu yaşıyoruz. Zamana meydan okuyan bir yaklaşımla hayata geçirdiğimiz projelerimiz, güçlü nakit yapımız ve finans alanındaki köklü uzmanlığımız sayesinde, 2018 yılında da belirlediğimiz takvim doğrultusunda başarıyla ilerledik. Proje yönetimi alanındaki deneyimimiz ve finans alanındaki uzmanlığımızın yarattığı güçlü sinerji, paydaşlarımız nezdinde sürdürülebilir başarı çizgimizi bir kez daha tescilledi.

Toplam Satış Gelirleri

210,3 MİLYON TL

Toplam Kira Gelirleri

95,1 MİLYON TL

BÜYÜKYALI İSTANBUL 1,4 MİLYAR TL SATIŞ GELİRİNE ULAŞTI

Özak GYO'nun en değerli projeleri arasında yer alan, merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, üstün kalite anlayışı ve iyi yaşam felsefesiyle öne çıkan, kentin yeni deniz semti Büyükyalı İstanbul, 2018 yılının üçüncü çeyreğinde Emlak Konut projeleri arasında satış rekoru kırarken, 2018 sonu itibarıyla 1,4 milyar TL satış cirosuna ulaştı. 2019 yılında teslimlere başlayacağımız ve net aktif değerimize önemli katkılar sağlayacak Büyükyalı'nın yoğun ilgi görmesinde Fendi Casa ve Loft konseptli dairelerimizin sunduğu yüksek kalite standartlarının yanı sıra insanı merkeze koyan bir yaşam biçimi geliştirme anlayışımız ve proje yönetim yaklaşımımız belirleyici oldu. Günlük yaşamda her şey dahil bir konfor sunan Büyükyalı projemiz kapsamında, 150 yıllık tarihi yapıları restore ederek yeniden sosyal yaşama kazandırırken, bir AVİM'nin aksine mahalle kültürünü yaşatacak şekilde projelendirdiğimiz ortak yaşam alanlarımızla (manav, market, fırın, kültür-sanat merkezi, kafe ve restoranlar vb.) Özak GYO farkını ortaya koyduk. İstanbul Zeytinburnu'nda, Kazlıçeşme sahil bandında konumlanan, Marmaray, Avrasya Tüneli, metro, deniz ulaşımı gibi ulaşım alternatiflerini bir arada sunan yeni deniz semti Büyükyalı; yatırımcılarına her anlamda değer vaat ettiğini gösterdi.

GÖKTÜRK PROJEMİZDE LANSMAN VE SATIŞ ZAMANI

Özak GYO olarak farklı yaşam tarzlarına hitap eden yeni değerler sunma yaklaşımımız doğrultusunda, 2018, Göktürk projemizde mimari proje ve ruhsatlandırma süreçleri için önemli bir dönüm noktası oldu. 2019 yılının ilk ayında Göktürk projesi için yapı ruhsatı alındı. 41.316 m² inşaat alanı üzerinde, doğaya saygılı bir yaşam ile gündelik ihtiyaçların bir çarşı kültüründe karşılanması yaklaşımıyla hayata geçireceğimiz Göktürk projemizin satışlarına 2019'da başlayarak, 2022 yılına kadar 778 milyon TL geliri elde etmeyi hedefliyoruz. Şirketimizin fark yaratan proje geliştirme kültürünün bir yansıması olarak, ulaşım kolaylığı, doğaya saygı, zengin sosyal yaşam, doğal yaşam gibi değerleriyle dikkat çeken Göktürk projemiz; 3. Havalimanı ve TEM otoyoluna yakınlığının yanı sıra 2019 yılında hizmete açılacak metro hattı üzerindeki konumuyla da ön plana çıkıyor.

DÜZENLİ KİRA GELİRLERİYLE PEKİŞEN SAĞLAM FİNANSAL YAPIMIZ

%63'ü döviz bazlı olan düzenli kira gelirlerimiz, 2018 yılında da dengeli gelir yapımızın en önemli bileşenleri arasında yer almaya devam etti. 2018 sonu itibarıyla 95,1 milyon TL kira geliri elde eden şirketimiz; merkeze yakınlık, işlevsel tasarım ve ulaşım altyapısına tam entegrasyon kriterleri sayesinde yüksek doluluk ve müşteri bağlılık oranlarıyla rakipleri karşısında fark yaratarak değer üretmeyi sürdürdü.

TURİZM SEKTÖRÜ, TÜRK EKONOMİSİNİN GURURU OLDU

Türk turizm sektörü, 2018 yılında güçlü bir büyüme performansıya diğer sektörlerden ayrılarak reel ekonominin kilit sektörleri arasında yer aldı. Ülkemizi ziyaret eden turist sayısı bir önceki yıla göre %22 oranında artarak 39,5 milyona ulaşırken, toplam turizm gelirlerimiz 29,5 milyar dolar seviyesine yükseldi. Gerek kültürel ve tarihi zenginliğimiz gerekse konukseverlik üzerine kurulu toplumsal değerlerimizi sayesinde ülkemiz, Avrupa pazarının yanı sıra Rusya, İran ve Orta Doğu ülkeleri gibi güçlü pazarlardan yükselen bir ivmeyle daha çok sayıda turist ağırlayarak Türk ekonomisinin gururu oldu. Ela markasıyla turizm sektöründe seçkin bir konumda bulunan Özak, Antalya'daki Ela Quality Resort Hotel ile uluslararası operatörlerden yoğun bir biçimde talep gördü. Bununla birlikte Demre'deki arsamız için otel yapı ruhsatı alarak bu alandaki büyüme kararlılığımızı da güçlü bir şekilde ortaya koyduk. Özak GYO olarak önümüzdeki dönemde turizm sektöründeki yatırımlarımızla gayrimenkul sektörünün yanı sıra hizmet sektöründe de yüksek kalite standartlarımızla rekabette ön planda olmayı sürdüreceğiz.

Aktif Büyüklük

3,6 MİLYAR TL

Net Aktif Değer

2,1 MİLYAR TL

ÖZAK GYO, SERMAYE GÜCÜ, SAĞLAM NAKİT VARLIĞI VE PROJE GELİŞTİRME-YÖNETME KABİLİYETİYLE EMİN ADIMLARLA BÜYÜMEYE DEVAM EDECEK

Özak GYO olarak, sermaye gücümüz, sağlam nakit varlığımız ve proje geliştirme-yönetme alanındaki yüksek kabiliyetimizle önümüzdeki dönemde de reel ekonomideki dalgalanmalardan etkilenmeden, ülkemiz ve hissedarlarımız için katma değer üretmeyi kararlılıkla sürdüreceğiz. En önemli rekabet üstünlüğümüz olan portföy çeşitliliğimizi yeni yatırımlarla daha da güçlü kılmaya devam edeceğiz. Bu kapsamda, 2018 ve 2019 yılı başında yapı ruhsatlarını aldığımız Demre otel ve Göktürk konut projelerimizle önümüzdeki dönemde hissedarlarımıza daha yüksek oranda katma değer sağlayacağımıza inanıyoruz.

2018 yılındaki katma değer odaklı faaliyetlerimize destek olan tüm paydaşlarımıza gönülden teşekkürlerimi sunuyorum. Özak GYO markasına ait başarıların önümüzdeki dönemde de artarak devam etmesi için, tüm paydaşlarımızla birlikte, omuz omuza çalışmaya, yarınlarmızı planlamaya devam edeceğiz.

2019'un, ülkemiz, sektörümüz ve Özak GYO için çok başarılı bir yıl olmasını diliyorum.

Saygı ve sevgilerimle,

AHMET AKBALIK

Özak GYO Yönetim Kurulu Başkanı

KISACA

Özak GYO

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

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

İstanbul'un deniz ile ilişkisi nedeniyle kısa sürede çok daha fazla değer kazanacak bölgesi Kazlıçeşme sahil yolunda 2016 başında yapımına başlanan ve Özak GYO'nun %60 payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesinde teslimler, 2019 yılında başlayacaktır.

Önümüzdeki dönemde İstanbul'un değeri en çok yükselen bölgelerinden biri olan Göktürk'teki 41.316 m² arsaları üzerine bir konut projesi geliştirmeyi planlayan Özak GYO, Beşiktaş Balmumcu'daki arazisinde ise karma kullanımlı bir proje geliştirerek kent yaşamına değer katmayı planlamaktadır.

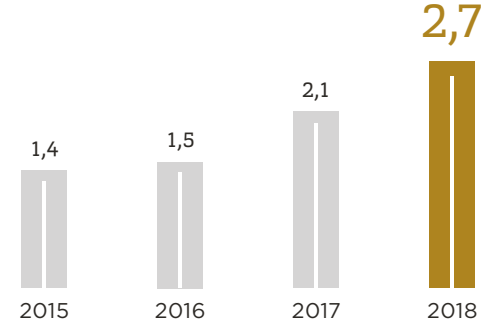
2018 yılsonu itibarıyla aktif büyüklüğü 3,6 milyar TL olan Özak GYO'nun gayrimenkul portföy değeri 2,7 milyar TL ve net aktif değeri ise 2,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

RAKAMLARLA ÖZAK GYO

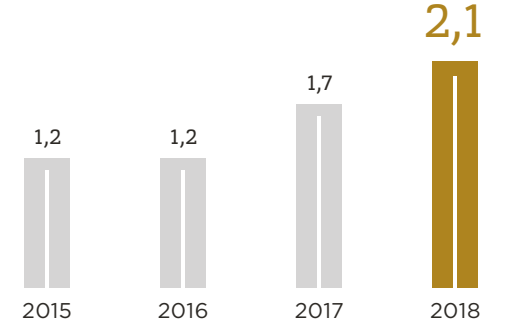
Güçlü mali yapı,
sürdürülebilir gelir modeli

GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ
MİLYAR TL

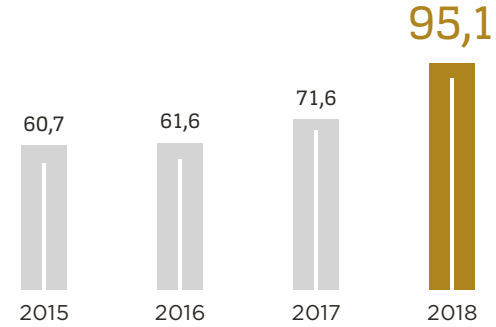
%93 Büyüme

NET AKTİF DEĞER
MİLYAR TL

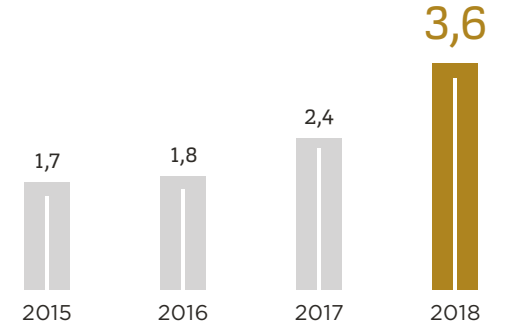
%75 Büyüme

KİRA GELİRLERİ
MİLYON TL

%57 Büyüme

AKTİF TOPLAMI
MİLYAR TL

%111 Büyüme



YILSONU İTİBARIYLA 2018

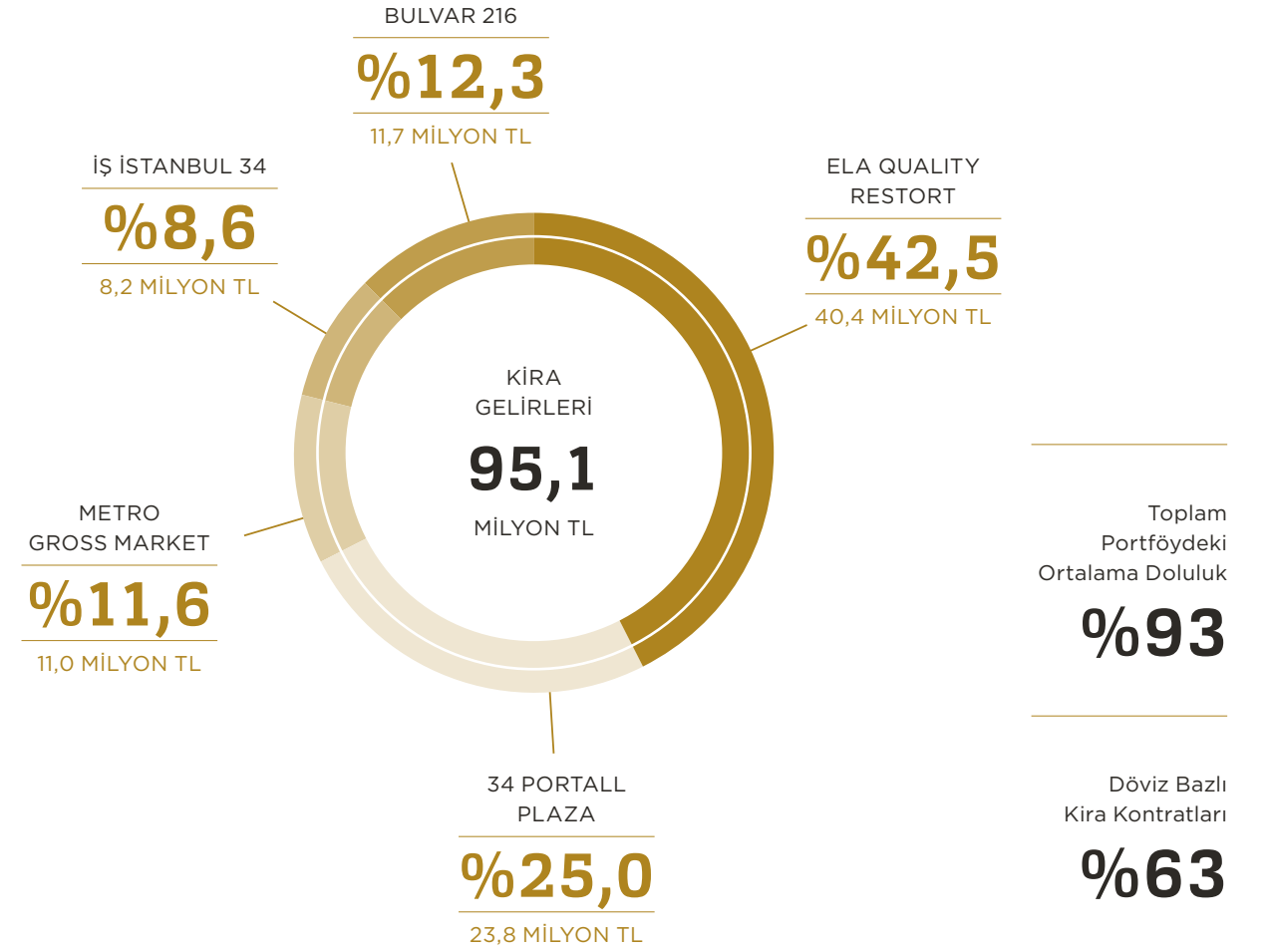
Özak GYO, 2018 yılında da başarılı operasyonel sonuçlara imza atarak toplam satış gelirlerini %52 artırarak 210,3 milyon TL'ye yükseltmeyi başarmıştır.

Aktif Büyüklük	FAVÖK Marjı
3,6 MİLYAR TL	%42,6
Net Aktif Değer	Piyasa Değeri
2,1 MİLYAR TL (*)	527,5 MİLYON TL
Sermaye	Özkaynaklar
250,0 MİLYON TL	1,9 MİLYAR TL
Toplam Satış Gelirleri	Kira Gelirleri
210,3 MİLYON TL	95,1 MİLYON TL (*)
FAVÖK	Net Kâr
89,7 MİLYON TL	236,0 MİLYON TL

(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

ÖZAK GYO KİRA GELİRLERİ DAĞILIMI

2018 yılında 95,1 milyon TL'lik kira geliri elde eden Özak GYO, toplam portföyünde ise %93'lük ortalama doluluk oranına ulaşmıştır.



(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

YAPILACAKLAR LİSTEMİZ

2019

01	Yılsonu itibarıyla net aktif değerin 2,9 milyar TL'ye çıkarılması	02	Büyükyalı Projesi üretim, satış ve teslim faaliyetlerinin sorunsuzca yürütülmesi
03	Göktürk arsalarında konut projesi geliştirilmesi	04	Portföyümüzün daha efektif ve verimli kullanılması suretiyle kira gelirlerinin 115 milyon TL'ye çıkarılması
05	Hayat Tepe'de stokta bulunan dairelerin satışı	06	Yeni değerler yaratmak için ihale fırsatlarının takip edilmesi

Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 247'de "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

YAPILACAKLAR LİSTEMİZ

Orta - Uzun Vade

01	Finansal gücümüzü artırırken net aktif değerimizin 3,9 milyar TL seviyesine çıkarılması	02	Orta - uzun vadede sektörün en büyük şirketlerinden biri olmak
03	Balmumcu arsasında karma kullanımlı proje geliştirilmesi	04	Büyükyalı ve Göktürk projelerinde satış ve teslimlerin tamamlanması
05	Mahmutbey arsasında karma kullanımlı proje geliştirilmesi	06	Didim ve Demre'de yer alan arazilerde 5 yıldızlı otel projelerinin hayata geçirilmesi
07	Yeni değerler yaratmak için fırsatlarının sürekli olarak takip edilmesi		

Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 247'de "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

YILLIK PLANIMIZ

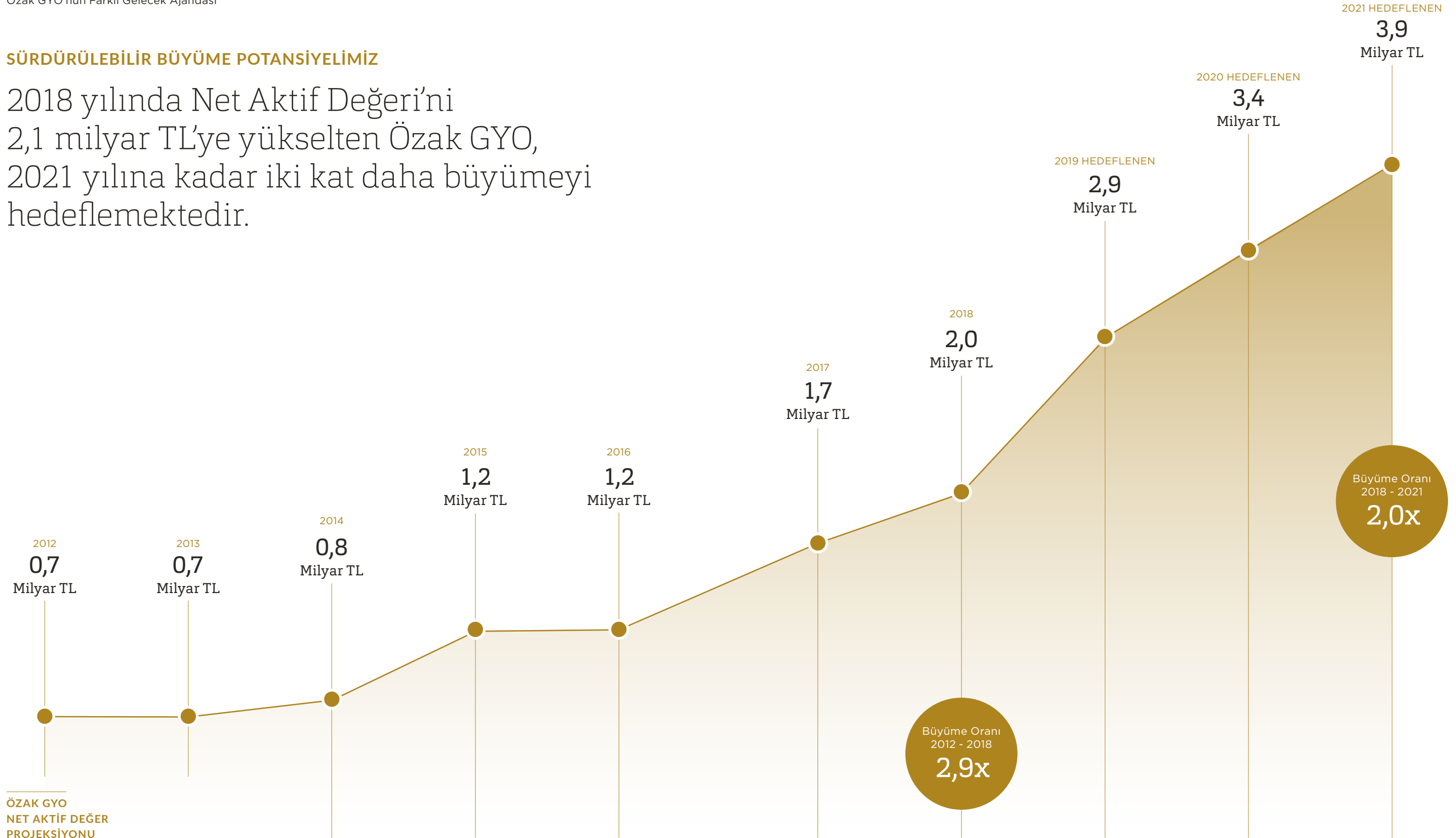
2019

08.01.2019
2018 Yılsonu Gayrimenkul Değerleme Raporları
14.01.2019
Aktifin %2’sini Aşmayan 2017 Yılı Satış Kiralama Verilerinin Açıklanması
24.01.2019
Değerleme Şirketi Seçimi
14.02.2019
Vergi Dairesine 2018 Yılsonu Finansal Tablo Gönderimi
04.03.2019
2018 Yılsonu Finansal Raporların Açıklanması
07.03.2019
2018 Yılsonu Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans
11.03.2019
2018 Yılsonu Faaliyet Raporunun Açıklaması
15.04.2019
2019’3A Operasyonel Verilerin Açıklanması
30.04.2019
Olağan Genel Kurul Toplantısı
10.05.2019
2019’3A Finansal Raporların Açıklanması
13.05.2019
2019’3A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans

14.05.2019
Vergi Dairesine 2019’3A Finansal Tablo Gönderimi
15.07.2019
2019’6A Operasyonel Verilerin Açıklanması
14.08.2019
Vergi Dairesine 2019’6A Finansal Tablo Gönderimi
19.08.2019
2019’6A Finansal Raporların Açıklanması
21.08.2019
2019’6A Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı
15.10.2019
2019’9A Operasyonel Verilerin Açıklanması
11.11.2019
2019’9A Finansal Raporların Açıklanması
13.11.2019
2019’9A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans
14.11.2019
Vergi Dairesine 2019’9A Finansal Tablo Gönderimi
30.12.2019
2019 Yılsonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME POTANSİYELİMİZ

2018 yılında Net Aktif Değeri'ni 2,1 milyar TL'ye yükselten Özak GYO, 2021 yılına kadar iki kat daha büyümeyi hedeflemektedir.



Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 247'de "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

İŞ MODELİ

İhtiyaçlara yönelik geliştirilen projeler ile sektördeki rakiplerinden farklılaşan iş modeli



PORTFÖY YAPISI

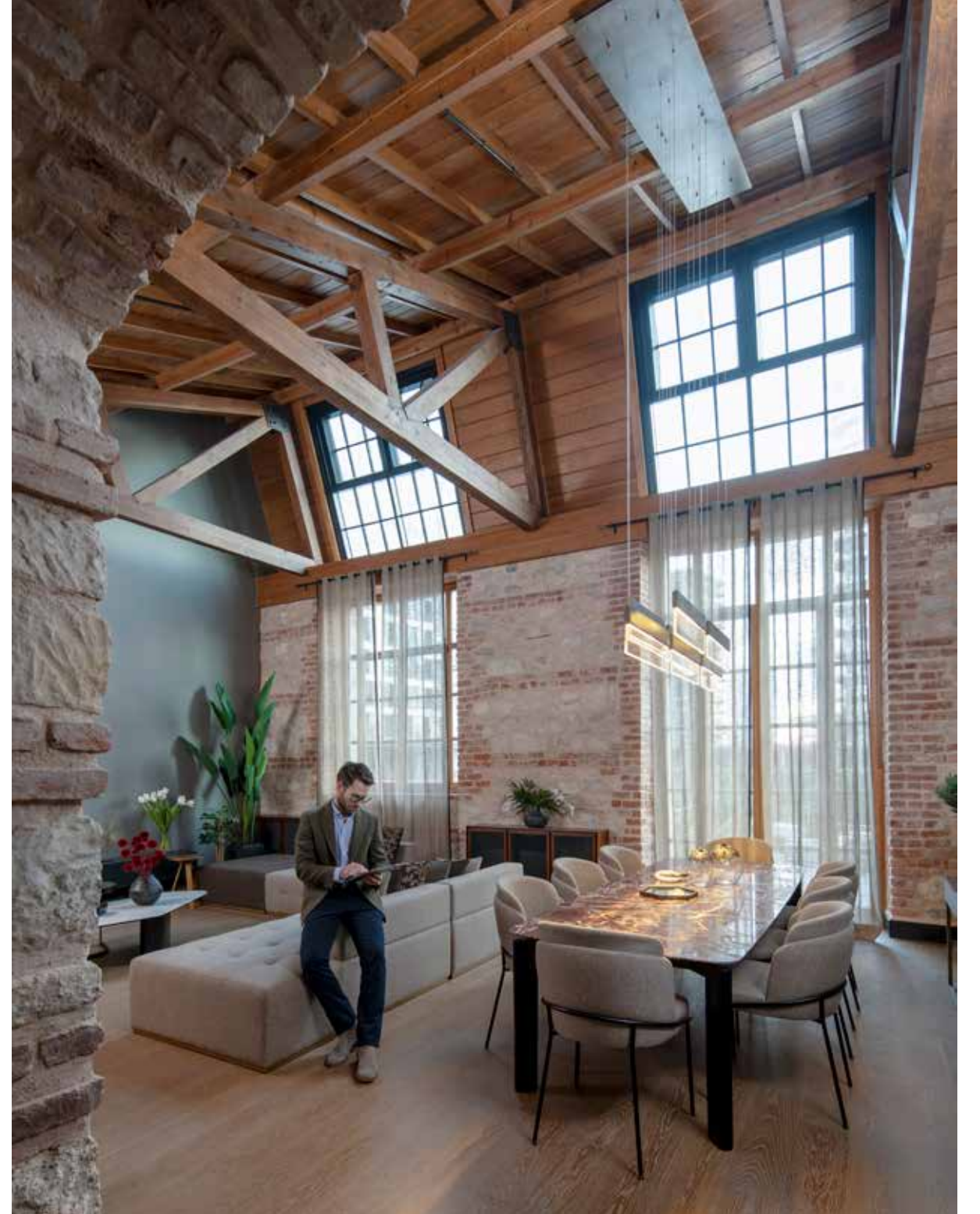
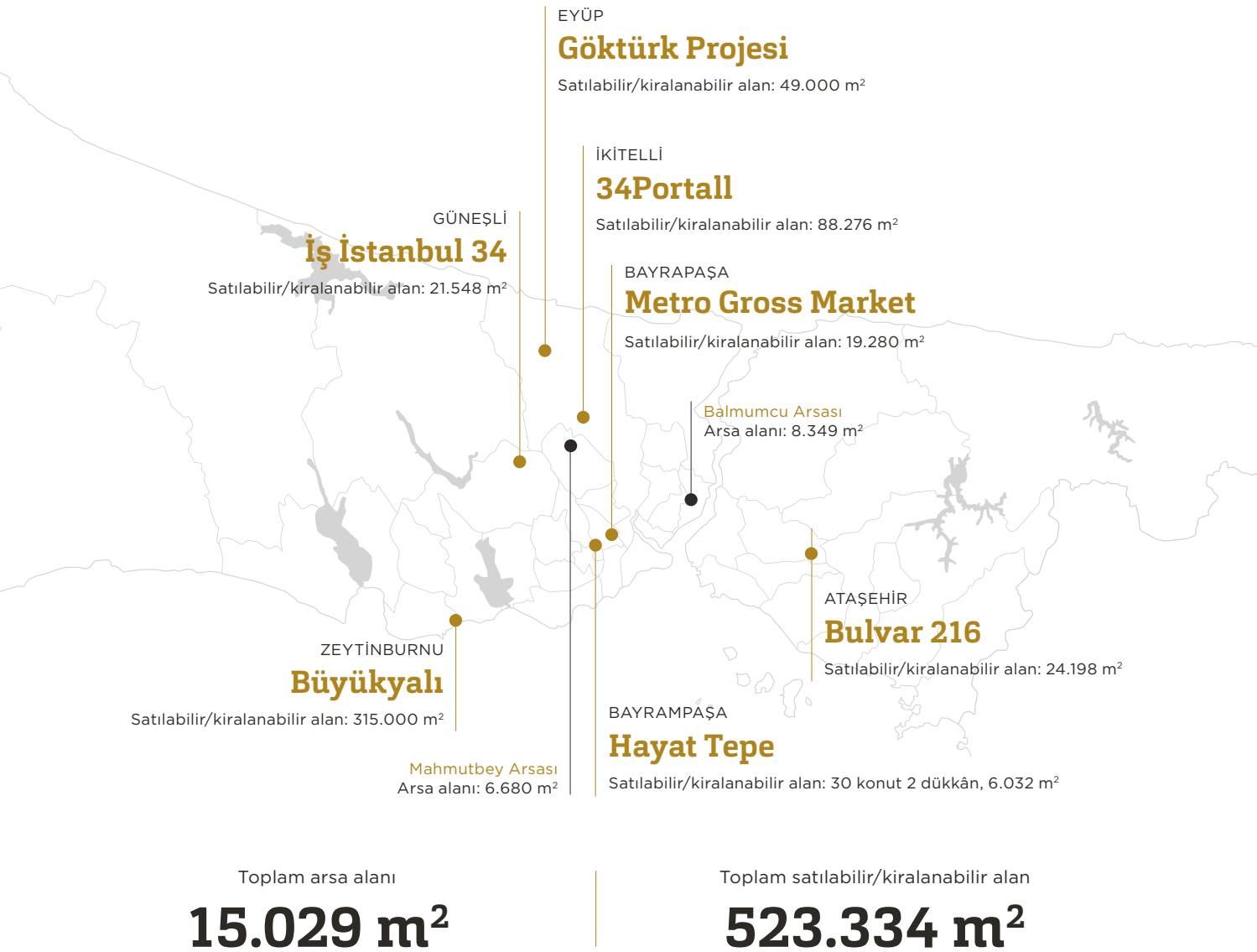
Riskleri minimize eden çeşitlendirilmiş portföy yapısı

ÖZAK GYO
GAYRİMENKUL PORTFÖY & KİRA GELİRLERİ DAĞILIMI

%61			%21	%18
KİRA GETİREN TİCARİ GAYRİMENKULLER			PROJELER	ARSALAR
%35	%28	%37		
OTEL	PERAKENDE	OFİS		

İSTANBUL

Özak GYO'nun İstanbul'un birçok noktasında hayata geçirdiği projeleri, her geçen gün değer kazanmaya devam etmektedir.



ANTALYA

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

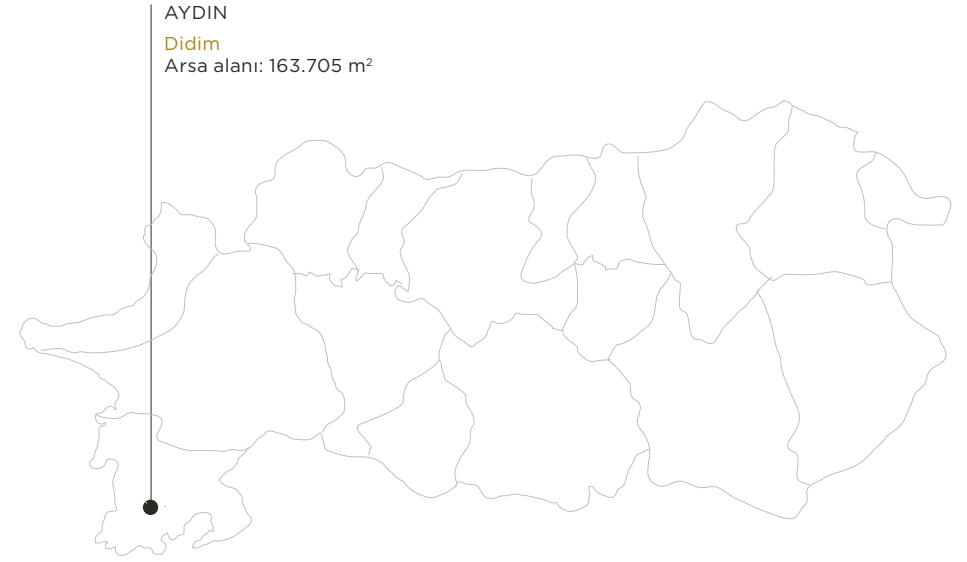


Toplam arsa alanı
131.043 m²

Toplam satılabilir/kiralanabilir alan
86.673 m²

AYDIN

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



Toplam arsa alanı
163.705 m²

34 PORTALL PLAZA

Üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler, 34 Portall Plaza'nın yeni nesil bina teknolojisi ile bu ihtiyaçlarını kolaylıkla karşılayabilmektedir.

Tamamlanma Tarihi

2010



2018 Kira Geliri

23,8 MİLYON TL



Ekspertiz Değeri^(*)

417,5 MİLYON TL



Doluluk Oranı

%90



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	%100 Özak GYO
Proje tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz değeri	417,5 milyon TL
Doluluk oranı	%90
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir alan	88.276 m ²
Başlıca kiracılar	Aras Kargo, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko ve Asır Grup

^(*) 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



İŞ İSTANBUL 34

21.500 m² kiralanabilir alanına sahip olan İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmektedir.

Tamamlanma Tarihi

2010



2018 Kira Geliri

8,2 MİLYON TL



Ekspertiz Değeri^(*)

205,3 MİLYON TL



Doluluk Oranı

%65



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis ve Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz değeri	205,3 milyon TL
Doluluk oranı	%65
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir alan	21.548 m ²
Başlıca kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

^(*) 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET

Bayrampaşa Metro Gross Market Projesi, gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu ile Metro Toptancı Market'in tercihi olmuştur.

Tamamlanma Tarihi

2012



2018 Kira Geliri

11,0 MİLYON TL



Ekspertiz Değeri^(*)

143,3 MİLYON TL



Doluluk Oranı

%100



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz değeri	143,3 milyon TL
Doluluk oranı	%100
Portföye girişi	2012
Arsa alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir alan	19.280 m ²
Başlıca kiracılar	Metro Gross Market

^(*) 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



BULVAR 216

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 Tarihi

2014



2018 Kira Gelirleri (Perakende)

11,7 MİLYON TL



Ekspertiz Değeri^(*)

313,6 MİLYON TL



Doluluk Oranı

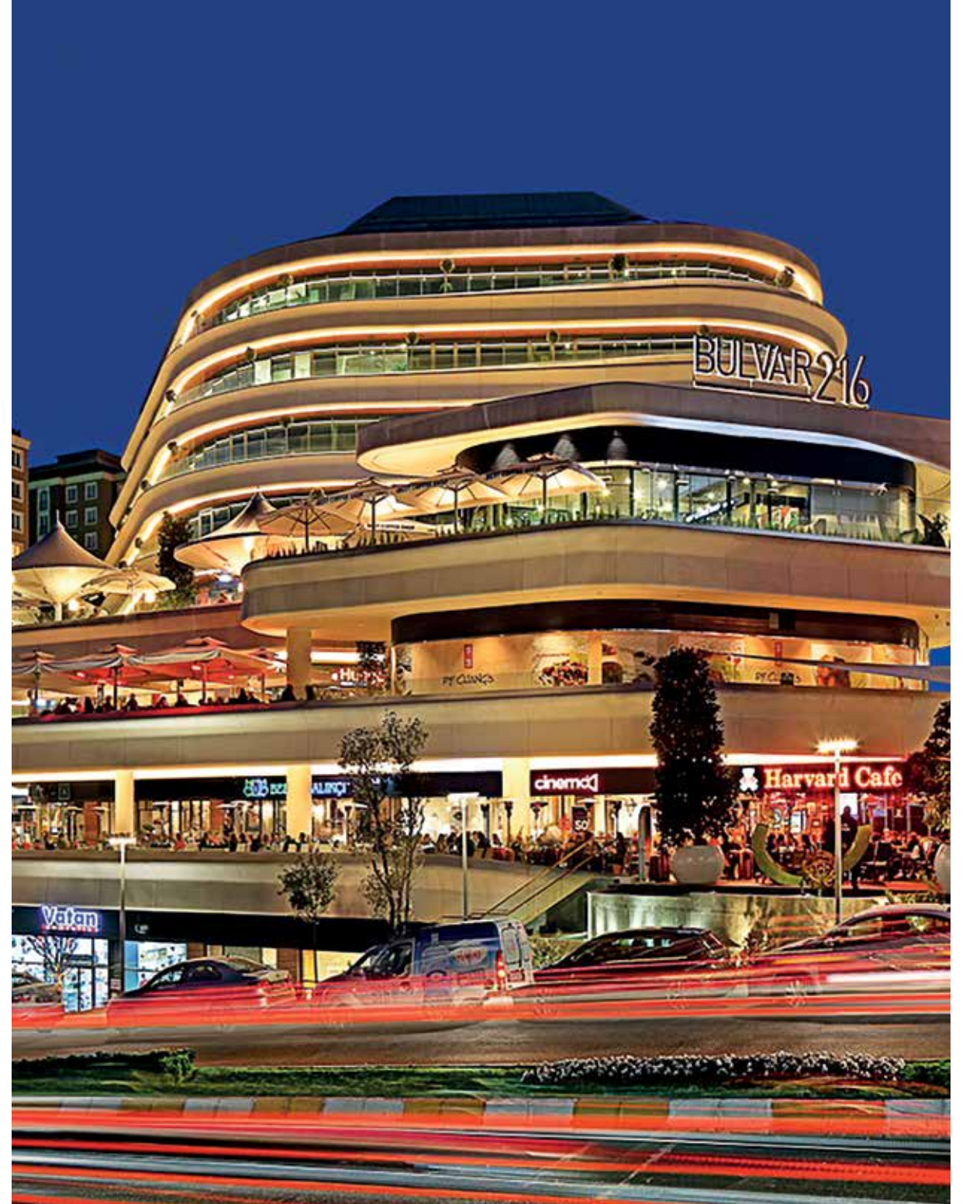
%82



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz değeri (Perakende)	313,6 milyon TL
Doluluk oranı	%81
Tamamlanma tarihi	2014
Arsa alanı	5.873 m ²
Perakende kiralanabilir alan	24.198 m ²
Başlıca Kiracılar	P.F.Chang's, Virginia Angus, Hunger, Caribou, Starbucks, D&R, Vatan Bilgisayar, If Performance Hall, Cinemo, Ayı Pub, Big Kitchen

^(*) 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



ELA QUALITY RESORT HOTEL

2009 yılında Özak GYO portföyüne katılan Ela Quality Resort Hotel, Türk ve Osmanlı mimarisinin yeniden yorumlanmasıyla çağdaş ve özgün bir tasarıma kavuşmuştur.

Tamamlanma Tarihi

2007



2018 Kira Geliri

40,4 MİLYON TL



Ekspertiz Değeri^(*)

579,9 MİLYON TL



Kiralama Portföy Doluluk Oranı

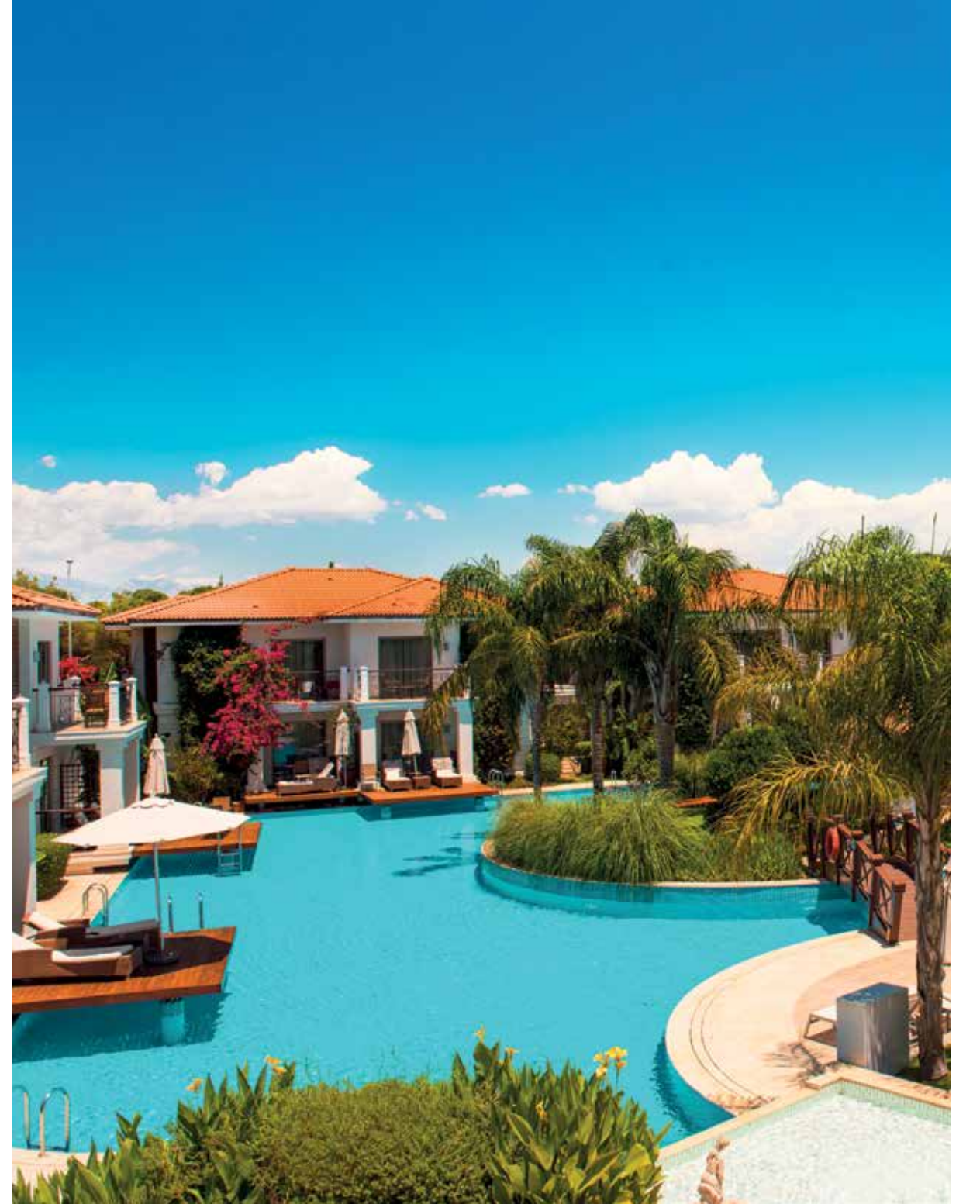
%100



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO (%100)
İşletme	%95 İştirak Aktay Otel İşletmesi A.Ş.
Proje tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel kapasitesi	583 oda/1.200 yatak
Ekspertiz değeri	579,9 milyon TL
Yıllık ortalama otel doluluk oranı	%55 (%46 - 2017)
Arsa alanı	90.150 m ²
Kiralanabilir Alan	86.673 m ²

^(*) 30.01.2019 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.



HAYAT TEPE, İSTANBUL

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır.

Tamamlanma Tarihi

2016



Beklenen Geliri

320 MİLYON TL



Hayat Tepe Teslim Oranı

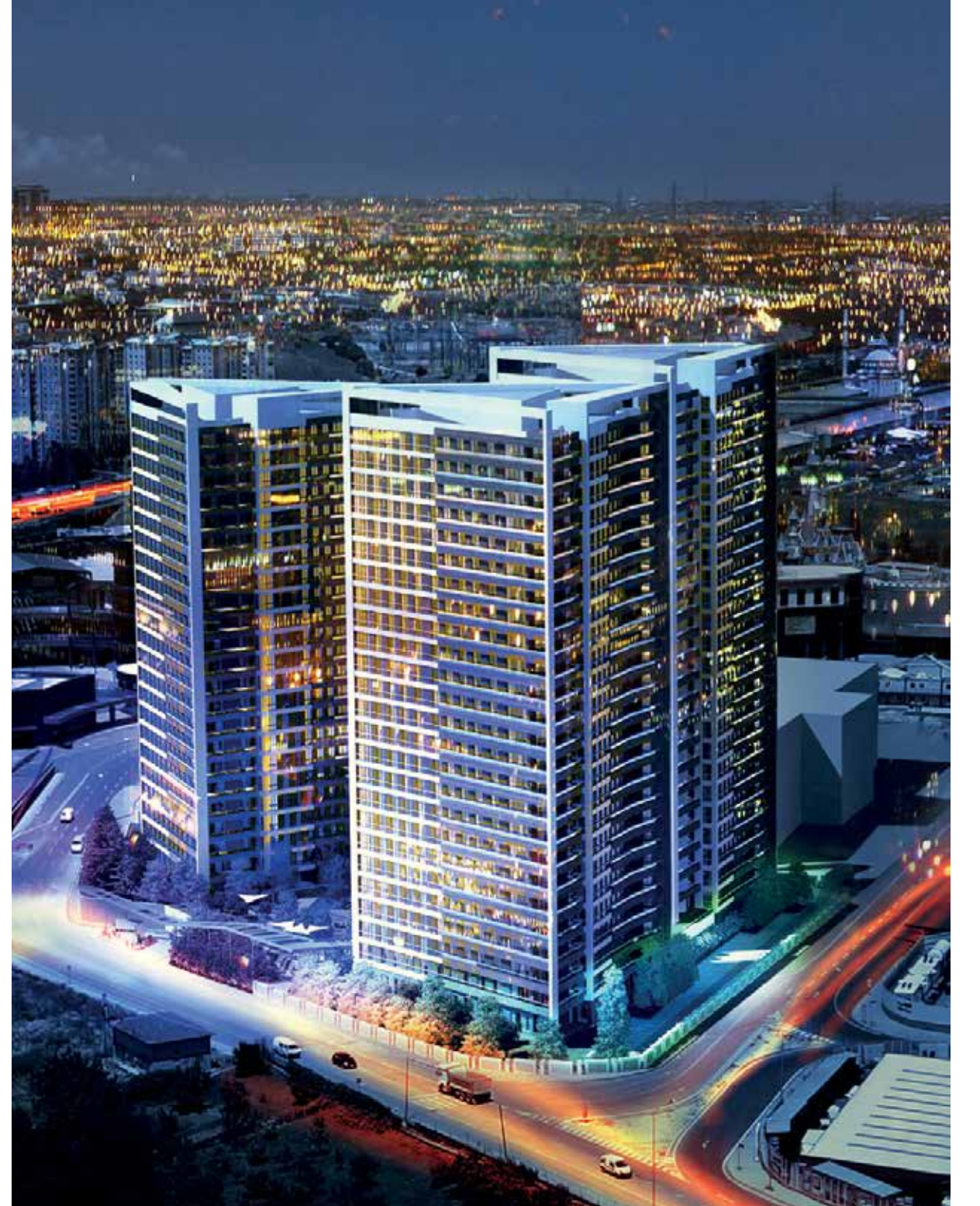
%95



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam beklenen gelir	320,0 milyon TL
Proje başlangıç tarihi	2013
Proje tamamlanma tarihi	2016
Arsa alanı	16.698 m ²
Toplam satılabilir alan	78.533 m ²
Hayat Tepe teslim oranı (582/614) ^(*)	%95

^(*) 31.12.2018 itibarıyla; Hayat Tepe Projesi'nde 614 bağımsız bölümün 582'si teslim edilmiş ve teslimat oranı %95 olarak gerçekleşmiştir. Stokta 30 konut ve 2 dükkân mevcuttur.



BÜYÜKYALI PROJESİ

Özak GYO, Büyükyalı Projesi ile “insan” ve “iyi yaşam” kavramlarını odağına alarak, sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda “iyi bir yaşam” sunmayı hedeflemektedir.

Proje Başlangıç Tarihi

2016

Beklenen Toplam Satış Geliri

5,4 MİLYAR TL

Beklenen Kâr

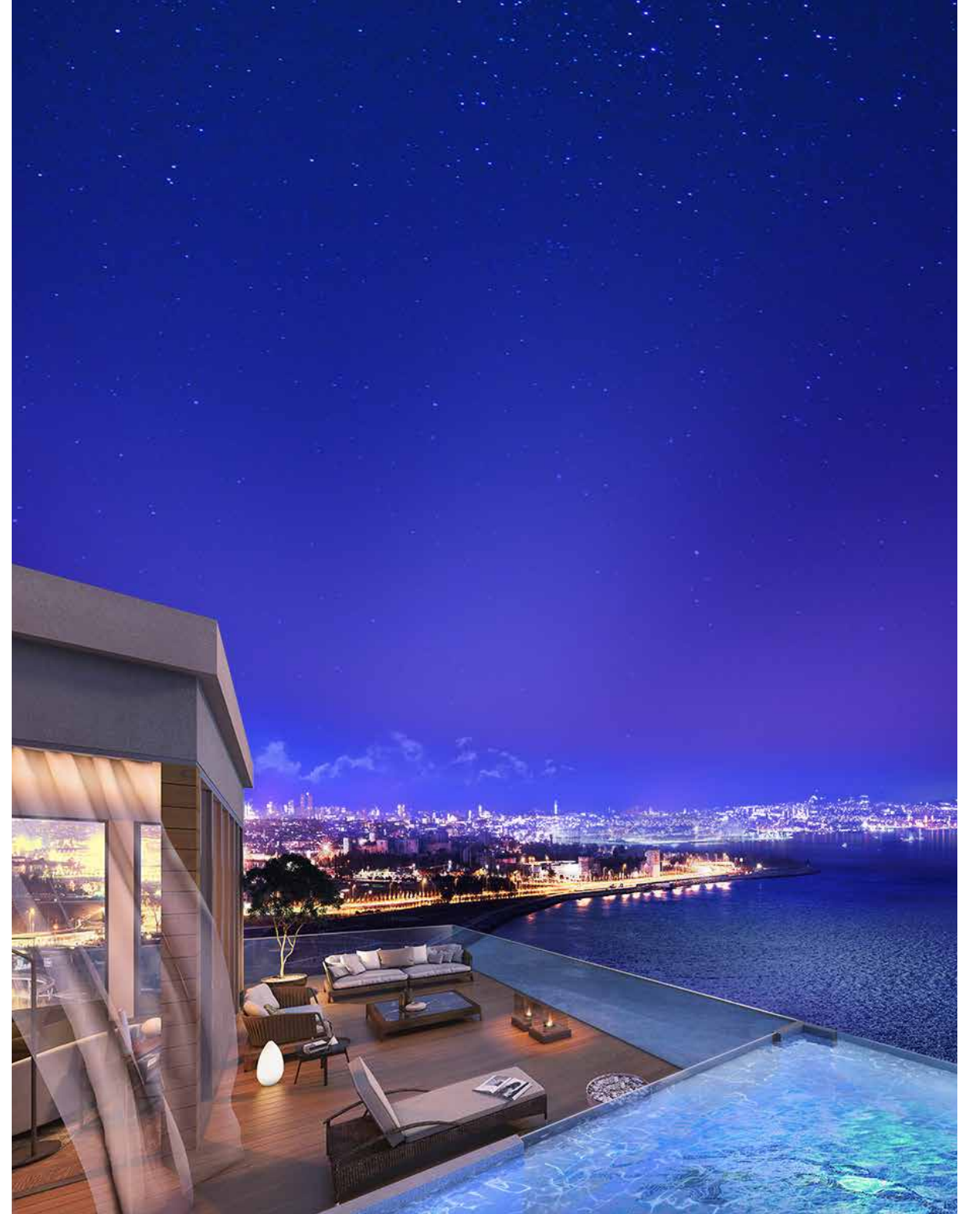
1,7 MİLYAR TL

Özak GYO Hisse Oranı

%60**PROJE DETAYLARI**

Sahiplik	Özak GYO (%60) Ziylan Gayrimenkul (%32) Yenigün İnşaat (%8)
Proje tipi	Karma
Konum	İstanbul, Kazlıçeşme
Proje başlangıç tarihi	2016
Proje bitiş tarihi	İnşaat 2019, Satış 2021
Beklenen toplam satış geliri	5,4 milyar TL
Beklenen proje maliyeti	1,7 milyar TL
Beklenen toplam proje maliyeti	3,7 milyar TL
Beklenen kâr	1,7 milyar TL
Özak GYO payı	%60
Beklenen ortalama m² satış fiyatı	17.150 TL
Büyükyalı ön satış oranı (475/1.277) (*)	%37

(*) 31.12.2018 itibarıyla; toplam 81.003 m² alana sahip 475 ünitenin ön satışı gerçekleştirilerek 1,4 milyar TL satış cirosuna ulaşılmıştır.



GÖKTÜRK PROJESİ

Özak GYO, İstanbul'un en değerli bölgelerinden birinde yer alan Göktürk arsalarında konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

Proje Başlangıç Tarihi

2019



Beklenen Satış Geliri

778 MİLYON TL



Beklenen Kâr

245 MİLYAR TL



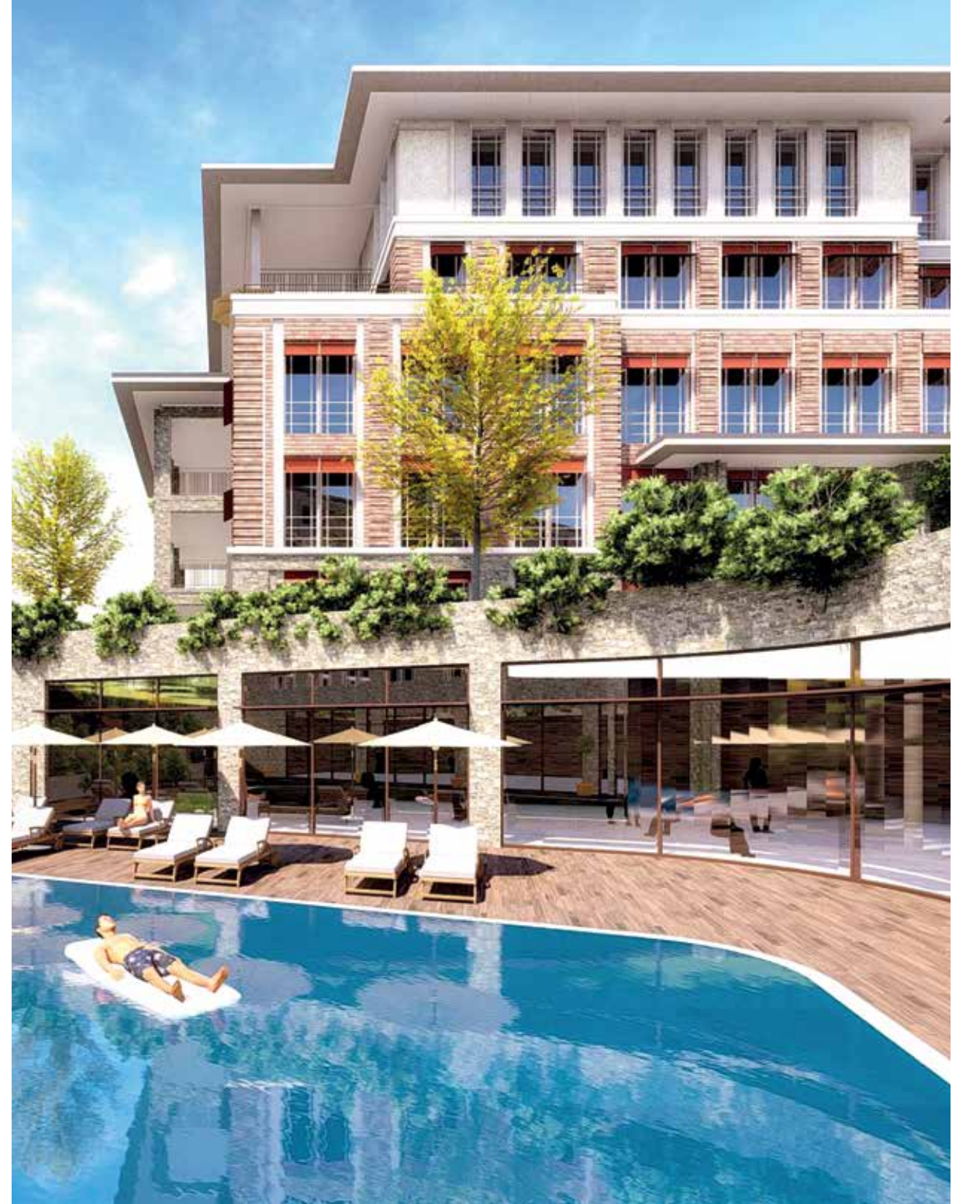
Özak GYO Hisse Oranı

%100



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Konut
Konum	İstanbul, Eyüp, Göktürk
Proje başlangıç tarihi	2019
Proje bitiş tarihi	2022
Beklenen toplam proje maliyeti	533 milyon TL
Beklenen toplam satış geliri	778 milyon TL
Beklenen kâr	245 milyon TL
Beklenen ortalama m² satış fiyatı	15.850 TL
Toplam arsa alanı	41.316 m²
Kiralanabilir/satılabilir alan	49.000 m²
Toplam arsa ekspertiz değeri	278,9 milyon TL



BALMUMCU ARSASI

İstanbul, Türkiye

Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje tipi	Karma Kullanımlı Proje
Arsa alanı	8.349 m ²
Toplam ekspertiz değeri	155,1 milyon TL



Toplam arsa alanı

8.349 m²

MAHMUTBEY ARSASI

İstanbul, Türkiye

Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje tipi	Konut Projesi
Arsa alanı	6.682 m ²
Ekspertiz değeri	48,6 milyon TL



Toplam arsa alanı

6.682 m²

DEMRE ARSALARI

Antalya, Türkiye

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



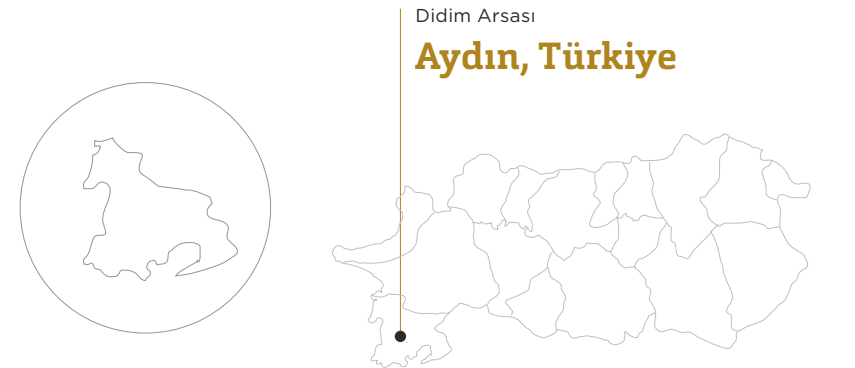
Toplam arsa alanı

131.043 m²

DİDİM ARSASI

Aydın, Türkiye

Konum	Aydın
Proje tipi	Otel
Arsa alanı	163.705 m ²



Toplam arsa alanı

163.705 m²

ÖZAK GYO HAKKINDA

- 58 Kısaca Özak Global Holding
- 60 Özak Global Operasyon Haritası
- 62 Özak GYO Hakkında
- 68 Vizyonumuz, Misyonumuz ve İlkelerimiz
- 70 Stratejimiz
- 72 Finansal Göstergeler
- 74 Temel Portföy Gelişmeleri
- 76 2018'de Öne Çıkan Gelişmeler
- 80 Net Aktif Değer Tablosu
- 82 Kilometre Taşları
- 84 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 86 İştirakler ve İş Ortaklıkları

YÖNETİM

- 88 Yönetim Kurulu
- 93 Bağımsızlık Beyanları
- 94 Üst Yönetim

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ HAKKINDA

- 96 Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü
- 109 Özak GYO'nun Sektördeki Konumu

FAALİYETLER

- 110 Projeler
- 110 Tamamlanan Projeler
- 122 Devam Eden Projeler
- 130 Gelecek Projeler
- 134 Değerleme Raporları Özeti

KURUMSAL YÖNETİM

- 135 İnsan Kaynakları
- 136 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu
- 150 Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
- 151 İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti
- 152 Yatırımcı İlişkileri
- 154 Risk Yönetimi
- 155 Mevzuat Değişiklikleri
- 156 Hizmet Alınan Başlıca Firmalar
- 157 Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

FİNANSALLAR

- 159 Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu
- 239 Konsolide Olmayan Finansal Tablolar
- 247 İleriye Yönelik Bildirimler
- 248 İletişim Bilgileri

KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ve geleceği öngören yatırımlarıyla fark yaratmaktadır.



Temelleri 1985 yılında Özak Tekstil'in kurulmasıyla atılan Özak Global Holding, daha sonra turizm, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde de faaliyet göstermeye başlamıştır.

2018 yılsonu itibarıyla öncü yatırımları ve sürdürülebilir iş modelleri ile hizmet vermeye devam eden Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ile faaliyet gösterdiği her alanda

sektörün ve müşterinin ihtiyaçlarını doğru analiz etmekte, geleceği öngören yatırımlarıyla fark yaratmaktadır.

Büyüme yolculuğuna inşaat ve tekstil alanında yaptığı yatırımlar ile başlayan Holding'in başarısı, mevcut koşulları doğru bir gözlemler değerlendirerek geleceğe sağlam adımlar atabilme becerisinden ileri gelmektedir.

TEKSTİL

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 bine yakın kişinin çalıştığı, aylık 600 bin, yıllık 7 milyon parça üretim kapasitesine sahip bir firma haline gelmiştir. Özak Tekstil, bugün 45 bin m² kapalı alana karşılık gelen 3 ayrı fabrikada üretim yapmaktadır. Başarılı Ar-Ge ekibi ve tasarıma verdiği büyük önem ile tekstil sektöründe rakiplerinden ayrıışan Şirket; Armani Jeans, Calvin Klein, GAP, Gerard Darel, Girbaud, Frankie Morello, Guess, Hallhujber, Ice Berg, Joop, Levis, Liu Jo, Maje, Marks & Spencer, Massimo Dutti, Pull & Bear, Replay, Sandro, Strellson, Tommy Hilffiger, Uterque ve Zara gibi dünya markaları tarafından tercih edilmektedir.

Özak Tekstil'in Kapalı Üretim Alanı

45.000 m²

İNŞAAT

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

GAYRİMENKUL

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 gayrimenkul sektörüne yıldız oyuncularından birini kazandırmıştır.

Özak Tekstil'in Üretim Kapasitesi

7 MİLYON PARÇA/YIL

TURİZM

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

Turizm dünyasında söz sahibi olan TUI Travel'in misafirlerinin değerlendirmeleri sonucu oluşturulan "TUI Top Quality 2017" listesine girmeyi başaran Ela Quality Resort, booking.com tarafından da 2017 "Mükemmellik" ödülüne lâyık görülmüştür.

Kurulduğu günden bu yana kişiye özel hizmetleri ve uluslararası standartlardaki kalitesiyle hizmet vermeye devam eden Ela Quality Resort Belek, Quality Management Awards 2017'de, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Oteli" dalında, 2018'de ise "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli" dalında birinci seçilmiştir. 2018 yılında ayrıca Tripadvisor tarafından Mükemmellik ödülünün sahibi olmuştur.

TESİS YÖNETİMİ

Özak Global Holding, bünyesinde bulunan AVM, ofis, konut ve rezidans gibi tesislerin güvenlik, temizlik, bakım-onarım, kiralama fonksiyonlarının yönetim faaliyetlerini yürütmek üzere 2011 yılında Akyön Tesis Yönetimi şirketini kurmuştur. Şirket, önümüzdeki yıllarda önemli bir marka ve piyasa değerine erişerek, faaliyet alanları ile grup dışı firmalara da hizmet vermeyi planlamaktadır.

ÖZAK GLOBAL OPERASYON HARİTASI

Özak Global Holding, faaliyet gösterdiği tüm sektörlerde mevcut koşulları doğru bir gözlemle değerlendirerek geleceğe sağlam adımlar atmaktadır.



TEKSTİL

Özak Tekstil

- 1985 yılında kuruluş
- Üç ayrı fabrika ve 45 bin 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 iş birliği

- 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 2.300 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

^(*) Aktay Turizm ile 2015 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
- Ödüllü faaliyet raporları
- 2015'te Forbes Türkiye dergisi "Türkiye'nin En büyük 100 Şirketi" listesinde, 57'nci sırada
- Özak GYO iştirakleri

- ✓ Aktay Otel İşletmeleri (%95)
- ✓ Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%60)
- ✓ Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60)

Hedef: Gerçekleştirdiği projelerle gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırmak



TESİS YÖNETİMİ

Akyön Tesis Yönetimi

- Özak Global Holding portföyünde 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.

ÖZAK GYO HAKKINDA

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

Net Aktif Değeri

2,1 MİLYAR TL

2009 yılında kurulan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), Grubun inşaat sektöründeki 30 yıllık deneyimi ve İnt-Er Yapı'nın proje yönetimi, süreç yönetimi, bütçe ve tedarik yönetimi alanlarındaki birikiminin verdiği güç ile GYO sektöründe başarı grafiğini hızla yükseltmiştir. Konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmekte olan Özak GYO, kısa sürede sektörün önde gelen oyuncularına katılmıştır.

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

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

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

Piyasa Değeri

527,5 MİLYON TL

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.

Özak GYO'nun en büyük payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesinin ise yapımına 2016'nın ilk çeyreğinde başlanmış ve 2018 yılsonu itibarıyla %65 ilerleme oranına ulaşılmıştır. 315.000 m² satılabilir alan içeren Büyükyalı Projesi, İstanbul'un kısa sürede çok daha fazla değer kazanacak olan bölgesi Kazlıçeşme sahil yolunda yükselmektedir.

Yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projelerine devam etmekte olan Özak GYO, İstanbul'un yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Özak GYO, 2017 yılında Göktürk'te aldığı ikinci arsayla, büyüklüğü 41.316 m²'ye ulaşan projenin yapı ruhsatını 21.01.2019 tarihinde almıştır. 2022 yılında satışları tamamlamayı planlayan Şirket, proje bitiminde toplam satış gelirlerinin 778 milyon TL'ye ulaşacağını öngörmektedir.



Şehir merkezlerinde Özak GYO farkını ortaya koyacak şehir otelciliği alanına adım atmayı planlayan Özak GYO, 2020 yılında İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut, ofis ve apart otelden oluşan karma kullanımlı bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Bu bağlamda satın alınan Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da büyük önem taşımaktadır.

Önümüzdeki yıllarda Didim ve Demre'de yer alan arsalarında Ela Resort'un ismini ve uluslararası standartlardaki kalitesini taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi planlayan Özak GYO, devam etmekte olan Büyükyalı Projesi ve sırasıyla 2019 ve 2020 yıllarında başlayacak olan Göktürk ve Balmumcu projeleriyle gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırarak sektörün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

BÜYÜKYALI İSTANBUL

Emlak Konut güvencesiyle, Özak GYO, Ziyilan 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'da yılsonu itibarıyla 1.277 ünite satışa sunulmuştur. Mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor'ın üstlendiği Büyükyalı Projesinde yaşamın 2019 yılında başlaması planlanmaktadır.

ÖZAK GYO HAKKINDA

Özak GYO'nun güçlü pazarlama stratejisi ve kalite odaklı yaklaşımı, satış rakamlarına başarıyla yansımaktadır.

Toplam Satış Gelirleri

210,3 MİLYON TL

Projede farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, markalı rezidans konutlar ve ofisler 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. 2019 yılında hizmete açılacak olan ve Büyükyalı Projesine yürüme mesafesinde bulunan Zeytinburnu metro istasyonu ile Büyükyalı sakinleri ve misafirleri şehrin dört bir yanına

Toplam Kira Gelirleri^(*)

95,1 MİLYON TL

kolayca ve trafiğe takılmadan ulaşabileceklerdir. Ayrıca inşaatı kısa sürede tamamlanacak olan köprü sayesinde Büyükyalı sakinleri ve misafirleri, sadece birkaç adımda denize, İstanbul Boğazı'nın girişine, 30 kilometrelik kesintisiz yürüyüş ve bisiklet yoluna bağlanabileceklerdir.

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

FARKLI SEGMENTLERLE DENGELİ İŞ MODELİ

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 odaklanmaktadır.

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.

Portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir büyüme hızı yakalayan Özak GYO, kurulduğu 2009 yılından bu yana 24 kat büyüme göstermiş ve Türkiye'nin en büyük GYO'larından biri halini almıştır.

Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı ile arazi alımından proje geliştirme ve tasarıma, üretimden satış ve pazarlamaya uzanan geniş faaliyet ağını, uzman ve yetkin insan kaynağıyla her geçen yıl daha da geliştirmektedir. Geliştirdiği her projede kendine has dokunuşları ile fark yaratan Özak GYO, gelecek dönemde büyüme ivmesini daha da artırarak sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olmayı hedeflemektedir. Özak GYO, bu hedef doğrultusunda:

- Her projesinde ortaya koyduğu inovatif yaklaşımla, sürekli değişen dünyada insanların değişen ihtiyaçlarını öngörerek onlara sürdürülebilir modellerde, hayatı kolaylaştıracak ve verimli kılacak projeler üretmeye,
- Yetkin ekibi, güçlü analiz becerisi ile güncel ihtiyaçları net bir şekilde tespit ederken, geliştirdiği sıra dışı projelerle gelecek trendlerin de belirleyicisi olmaya,
- Hayatı bütünüyle ele alan bir mimari bakış açısıyla, çevre dostu yaşam merkezlerine ve projelere imza atmaya,
- Öngörülü yatırımlarıyla müşterilerine ve iş ortaklarına kazanma fırsatları sunmaya,
- Büyükyalı'nın ardından önümüzdeki dönemlerde Göktürk ve Balmumcu'da gerçekleştireceği yatırımların yanı sıra, şehrin merkezi noktalarında geliştireceği konut ve ticari karma projeler, Didim ve Demre arsalarında geliştireceği otellerle sektörde adından söz ettirmeye

devam edecektir.

^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

ÖZAK GYO HAKKINDA

Özak GYO, gerçekleştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle ekonomiye ve yaşama değer katmaktadır.

ÇEVRECİ ANLAYIŞ

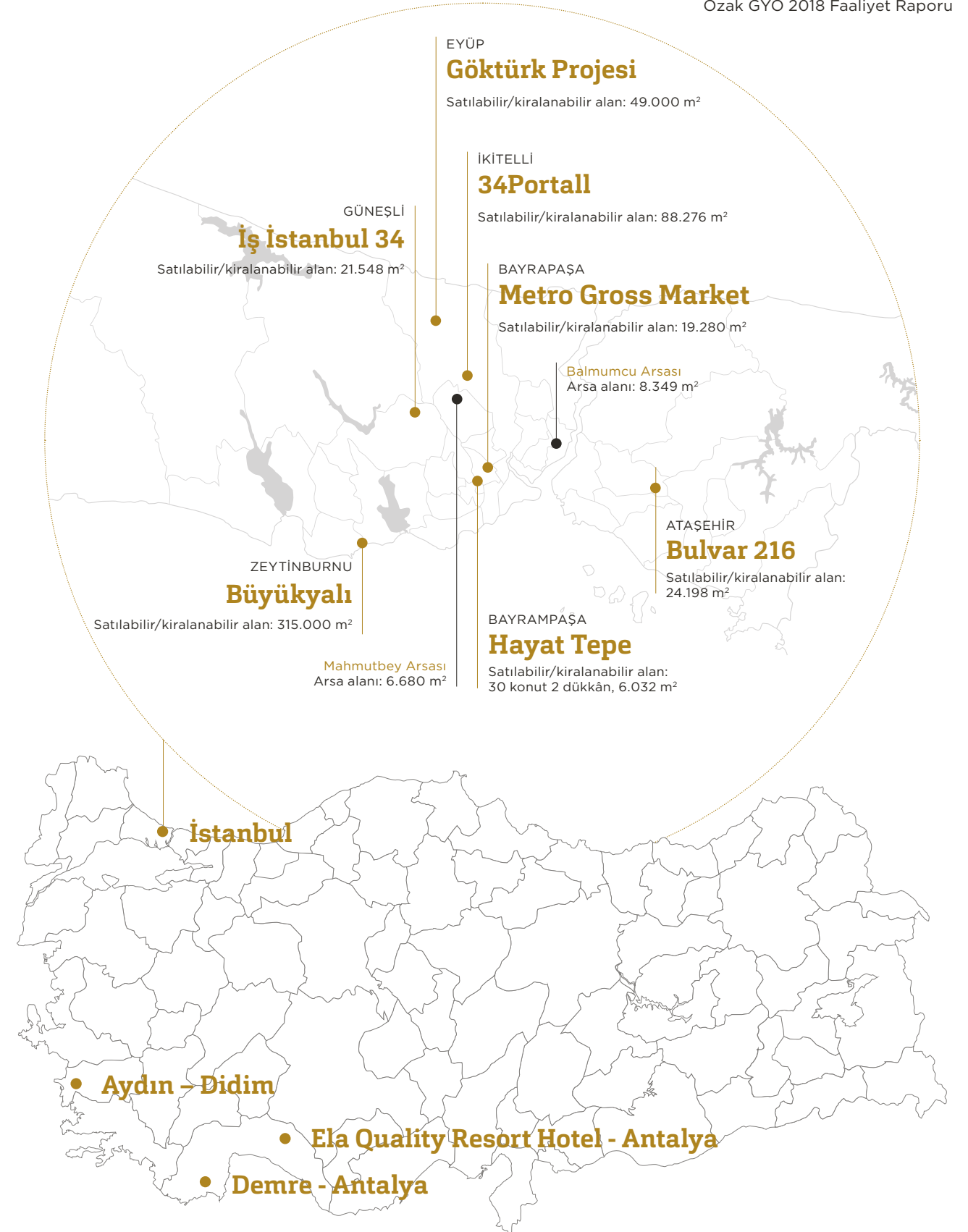
Özak GYO, gerçekleştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle, ekonomiye ve yaşama değer katmakta; çevreye verdiği değerle, dünyamızı güzelleştiren şirketler arasında yer almaktadır.

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

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

HİSSEDARLAR İÇİN DEĞER

Faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde sürdüren Özak GYO, 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "OZKGY" kodu altında, %25 halka açıklık oranı ile işlem görmektedir. Halka arz edilmesinden itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileri ile tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaç edinen Şirket'in sermayesini temsil eden hisselerinin %25'i piyasada fiilen dolaşımdadır. 2018 yılsonu itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 3,57 milyar TL'ye; toplam gelirleri ise 210,3 milyon TL'ye ulaşmıştır.



VİZYONUMUZ

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

MİSYONUMUZ

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

İLKELERİMİZ

“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.

STRATEJİMİZ

Özak GYO, katma değerli projeler üretirken, geniş portföyünün sağladığı güçlü nakit akışı sayesinde sürdürülebilir büyümesini devam ettirmektedir.

ALTERNATİF KATMA DEĞERLİ PROJELER

Strateji

PROJE GELİŞTİRİCİ GYO OLARAK GÜÇLÜ POZİSYONUMUZU KORUMAK	KİRA GELİRLERİ İLE SABİT NAKİT AKIŞI YARATMAK	ŞEHİR MERKEZİNDEKİ FARKLI PROJELERLE DEĞER YARATMAK	DEĞERLİ VARLIKLARDAN OLUŞAN PORTFÖYÜMÜZÜ KORUMAK
--	---	---	--

+

Hedef

NAD'İMİZİ %51,4 YBBO ¹ BÜYÜTEREK KANITLADIĞIMIZ OPERASYONEL BAŞARIMIZI DEVAMLILIK KILMAK	MEVCUT YATIRIMLARIN RAYİÇ DEĞERİNE ULAŞMASIYLA ALTERNATİF KATMA DEĞERLİ PROJELER YÜRÜTMEK
---	---

¹ YBBO: Yıllık Bileşik Büyüme Oranı

=

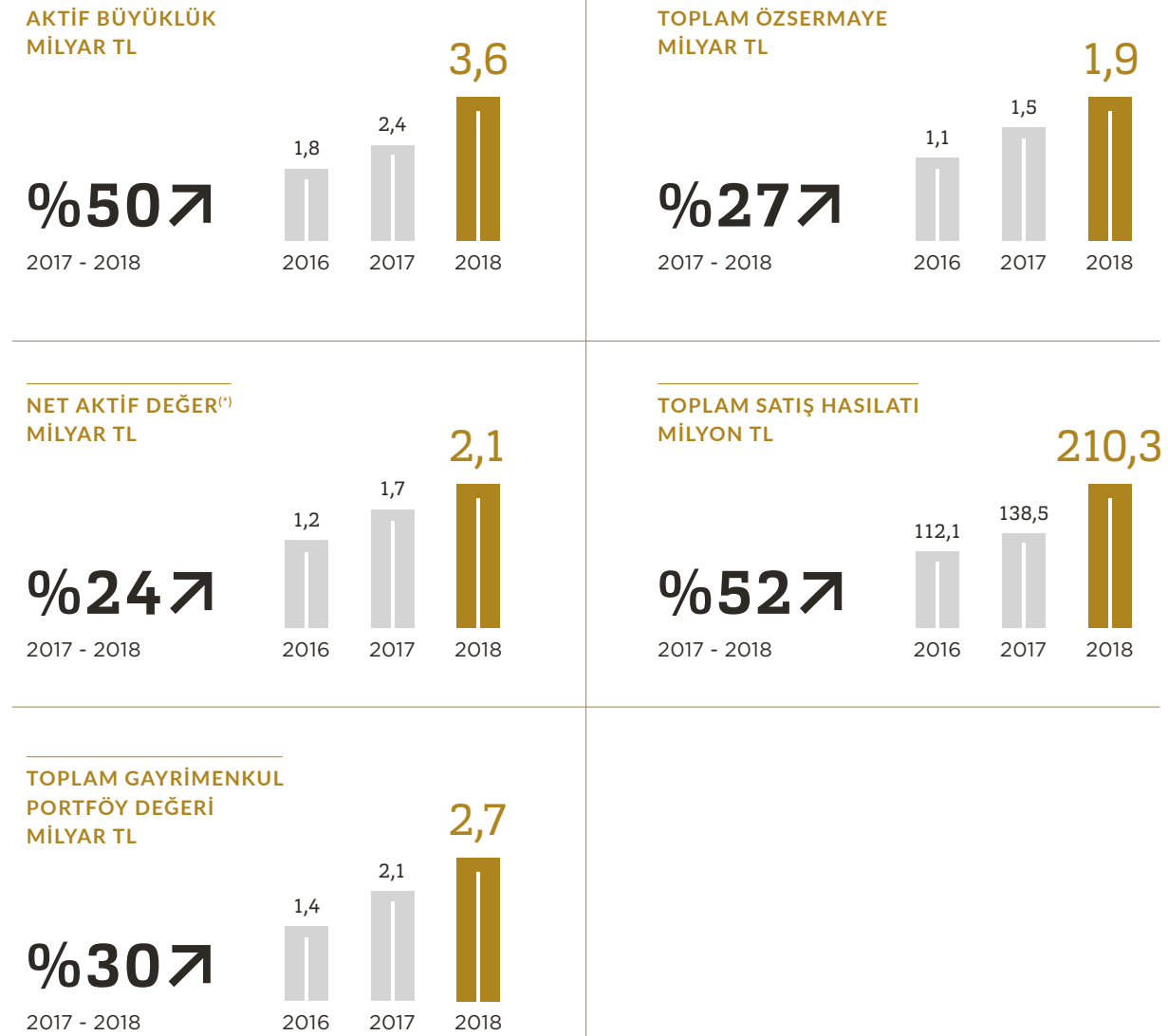
Sürdürülebilirlik

SÜRDÜRÜLEBİLİR
GÜÇLÜ NAKİT AKIŞI VE
BÜYÜME



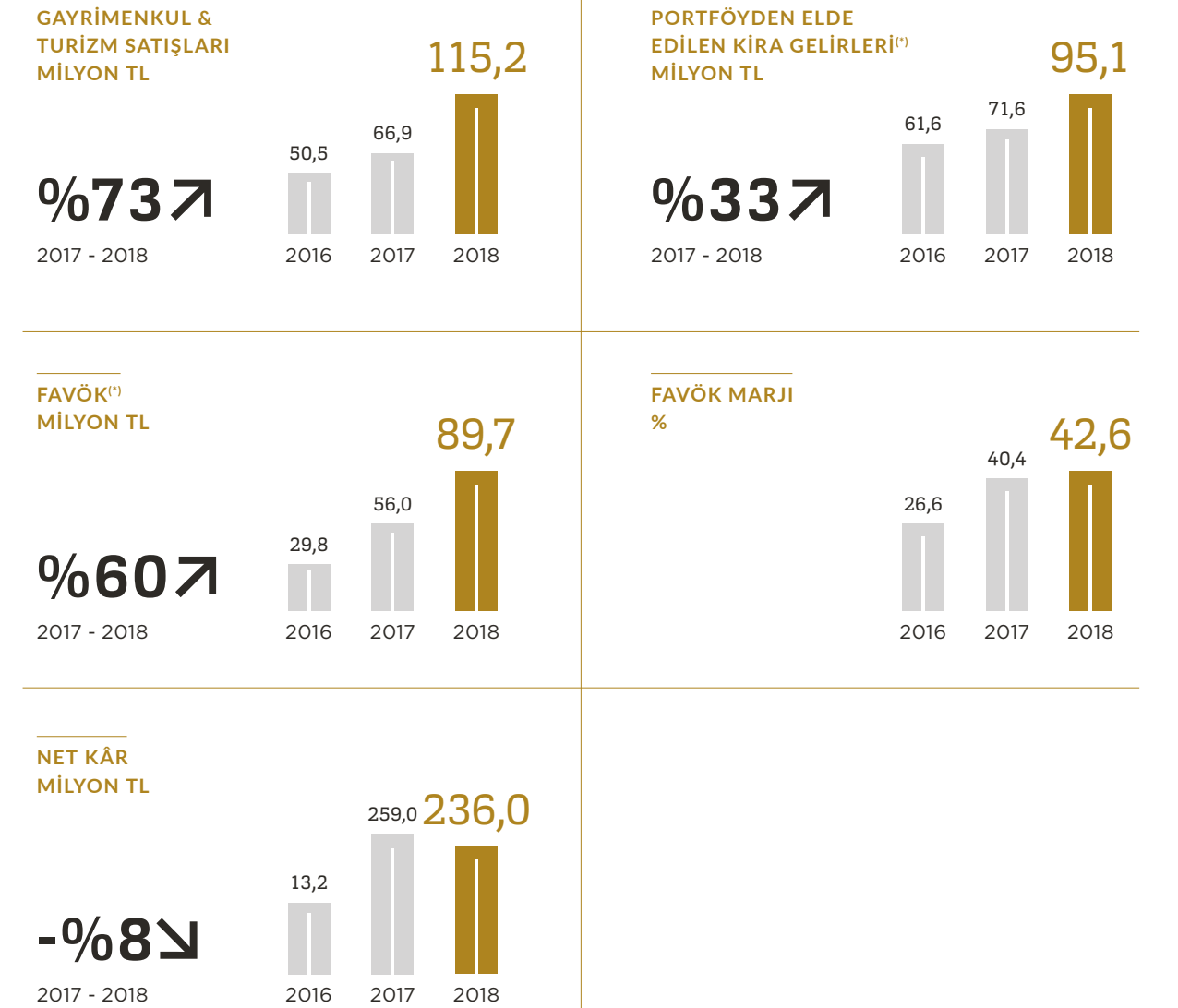
FİNANSAL GÖSTERGELER

Özak GYO, 2018 yılında aktif büyüklüğünü %24 artırarak 2,1 milyar TL'ye yükseltmeyi başarmıştır.



^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Özak GYO, 2018 yılında turizm ve gayrimenkul satışlarına ilişkin konsolide gelirlerini, bir önceki yıla göre %73 artırarak 115,2 milyon TL seviyesine çıkarmıştır.



TEMEL PORTFÖY GELİŞMELERİ



Göktürk Arsaları

2014 yılında Eyüp Göktürk'teki ilk arsasını portföyüne dâhil eden Özak GYO, Mart 2017'de ikinci arsanın alımını da gerçekleştirmiş ve Şirket'in Göktürk'teki arsa büyüklüğü yaklaşık 41.316^(*) m²'ye ulaşmıştır.

İstanbul'un yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te bulunan iki arsada da konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Toplam Arsa Alanı

41.316 m²



Toplam Arsa Ekspertiz Değeri

278,9 MİLYON TL



^(*) 6.969 m²'si Kamu Ortaklık Payı olup, ekspertiz değeri 8,7 milyon TL'dir.



Büyükyalı Projesi

2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansmanın ardından, kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı Projesi, 2018 yılında da Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almış; 2018 yılı üçüncü çeyreğini ciro şampiyonu olarak tamamlamıştır. 315.000 m² satılabilir alan içeren Büyükyalı Projesi'nde 2018 yılsonu itibarıyla 475 adet ünitenin ön satışı gerçekleştirilerek toplam 1,4 milyar TL ciro elde edilmiştir.

Beklenen Toplam Kâr

1,70 MİLYAR TL



Özak GYO Payı

%60



2018'DE ÖNE ÇIKAN GELİŞMELER

Büyükyalı Projesi, 2018 yılında Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almıştır.

BÜYÜKYALI PROJESİ SATIŞLARI

2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansmanın ardından, kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı Projesi, 2018 yılında Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almış; 2018 yılı üçüncü çeyreğini ciro şampiyonu olarak tamamlamıştır. 2018 yılsonu itibarıyla Büyükyalı Projesinde 475 adet ünitenin ön satışı gerçekleştirilerek toplam 1,4 milyar TL ciro elde edilmiştir.

İş takvimi planlandığı şekilde ilerleyen Büyükyalı Projesinde inşaat çalışmaları, 2.300 saha personeliyle, hız kesmeden devam etmekte ve söz verildiği gibi 2019 yılında Büyükyalı'da yaşamın başlayacağı öngörülmektedir. Satışta olan ilk 3 etabın tamamlanma oranı %85'e ulaşırken henüz satışa çıkmayan dördüncü etabın %35'i tamamlanmış; tarihi binalarda ise %70 tamamlanma oranına ulaşılmıştır.

"İyi Yaşam" felsefesiyle tasarlanan Büyükyalı Projesinde; malzeme kalitesinden estetik anlayışa, kesintisiz sahil yolundan yaşamı kolaylaştıran çevre düzenine, denizin hemen kenarındaki özel bisiklet yollarından yürüyüş parkurlarına kadar her şeyin söz verildiği şekilde ve söz verildiği zamanda tamamlanmasına çok büyük önem verilmektedir.

BÜYÜKYALI PROJESİ TADİLAT YAPI RUHSATLARI

Yapı ruhsatı 2016 yılında alınan Büyükyalı İstanbul Projesinde 2016-2018 yılları arasında yapılan revizyonlar kapsamında alınan tadilat yapı ruhsatları ile birlikte proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı, 1.685 olmuştur.

BÜYÜKYALI'DA ULAŞIM KOLAYLIKLARI

Avrasya Tüneli'ne en yakın yaşam alanı olan Büyükyalı'dan 15 dakikada Anadolu Yakasına, 45 dakikada İstanbul Havaalanı'na ulaşılabilirdiği gibi 2 saat 10 dakika gibi kısa bir sürede Bursa'ya da ulaşılabilir. Sakinlerine her türlü ulaşım kolaylığını sağlayan Büyükyalı Projesi, Zeytinburnu Metro İstasyonunun açılmasıyla birlikte sakinlerine, İstanbul'un dört bir yanına trafiğe takılmadan ulaşabilme imkânı sunmaktadır. Metro istasyonuna yürüme mesafesinde olan Büyükyalı, 2018 yılında yapımına başlanan köprü sayesinde İstanbul Boğazına da direkt bağlanacaktır. Sahil yolu olarak da adlandırılan Kennedy Caddesi'ne direkt bağlanan tek proje olan Büyükyalı'nın sakinleri ve misafirleri, Kennedy Caddesi üzerinden doğrudan Büyükyalı'nın otoparkına ulaşabilmektedir.

FENDİ CASA İLE İŞ BİRLİĞİ

İtalyan zarafetini tüm dünyaya taşıyan Luxury Living Group ile bir iş birliğine imza atan Özak GYO, Büyükyalı Projesi'nde Luxury Living Group'un en önemli markası Fendi Casa ile çalışma kararı almıştır. Dubai ve Miami'den sonra ilk kez Türkiye'de Büyükyalı ile bir gayrimenkul projesinde tasarımlarıyla yer alan Fendi Casa, Büyükyalı'da örnek bir daire hazırlamış; aynı zamanda dileyen tüm ev sahiplerine de özel dekorasyon tavsiyeleri sunmaktadır.

İş birliği kapsamında, Büyükyalı'daki bir bloğun tüm ortak alanlarında ve daire tasarımlarında Fendi Casa imzası olacak; ayrıca, Büyükyalı sakini için tüm daire tiplerine özel olarak hazırlanan ve mobilyadan aksesuara, halıdan perdeye kadar Fendi çizgisini taşıyan Fendi Casa paketleri de satışa sunulacaktır. Bu kapsamda Büyükyalı'da Fendi Casa ürünlerinin sergilendiği özel bir Fendi köşesi yer almaktadır.



2018’DE ÖNE ÇIKAN GELİŞMELER

Büyükyalı Projesi, Aralık 2018’de gerçekleşen Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri’nde “Avrupa’nın En İyi Loft Dairesi” seçilmiştir.

TÜRKİYE’NİN İLK GERÇEK LOFT’LARI SATIŞA ÇIKTI

Temellerine “tarihe saygı” felsefesini koyarak yükselen Büyükyalı, Türkiye’nin ilk gerçek loftlarını satışa sunmuştur. Esnek yapısıyla farklı yaşam tarzına göre şekillenebilen loftlar, tarihi atmosferde eşsiz bir yaşam deneyimi sunmaktadır.

Tarihi fişekhane binasında yer alan ve 19. yüzyıl mimarisinin modern yaşama entegre edildiği loft dairelerin iç tasarımı tarihi binanın orijinal dokusu öne çıkmaktadır. Türkiye’de bir ilk olan gerçek loft daireleri, iç mimari tasarımıyla Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde “Avrupa’nın En İyi Loft Dairesi” seçilmiştir.

BÜYÜKYALI ÖDÜLE DOYMUYOR

İstanbul’un bağımsız araştırma firmaları tarafından en fazla değer kazanacak bölgesi olarak tanımlanan Kazlıçeşme sahil şeridinde gerçekleştirilen Büyükyalı Projesi, aldığı ödüllerle de başarısını kanıtlamaktadır. Farklı kategorilerde pek çok yarışmadan ödül alan Proje, 2017 yılında “International Property Awards” töreninde örnek daire dalında aldığı Avrupa’nın En İyi İç Mimarı ödülünün ardından, 2018 yılında ödüllerine yenilerini ekleyerek Avrupa Gayrimenkul Ödülleri’nde (European Property Awards) 5 farklı ödüle lâyık görülmüştür. Büyükyalı Projesi; nitelikli perakende alanlarıyla “En İyi Alışveriş Alanı Mimarisi”, farklı kullanım alanlarının mükemmel uyumuyla “En İyi Karma Kullanım Alanları Mimarisi”, Loft ve Fendi Casa örnek daireleriyle ayrı ayrı olmak üzere “En İyi Örnek Daire Tasarımı” ve BüyükyalıfurnishedbyFendi Casa ile “En İyi Daire İç Tasarımı” ödüllerini kazanmıştır.

Avrupa Gayrimenkul Ödülleri’nde elde ettiği başarıların ardından, Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri’nde (International Property Awards), 3 farklı kategoride, dünyanın en seçkin projeleriyle yarışmaya hak kazanan Büyükyalı Projesi, Aralık 2018’de gerçekleşen Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri’nde “Avrupa’nın En İyi Loft Dairesi” seçilmiştir.

ELA QUALITY RESORT HOTEL KESİN TAHSİS SÜRE UZATIMI

04/05/2018 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan “Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik” kapsamında yapılan başvuruya istinaden Özak GYO’nun portföyündeki varlıklardan Antalya ili Belek ilçesinde bulunan Ela Quality Resort Hotel arazisinin 49 yıllık kesin tahsis süresinin; kesin tahsis süresinin başlangıç tarihi olan 24/06/2005 tarihi ile 31/12/2018 tarihi arasında kullanılan 13 yıl 6 ay 7 gün süre ile uzatılması, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından uygun görülmüş olup; kalan kesin tahsis süresi 31/12/2018 tarihinden itibaren 49 yıla tamamlanmıştır.

DEMRE OTEL PROJESİNE İLİŞKİN YAPI RUHSATI

Özak GYO adına Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kesin tahsisi (daimi ve müstakil üst hakkı) bulunan Antalya ili Demre ilçesi Zümrütkaya-Uzguru Mevkii, 194 ada, 338 parselde yapımı planlanan otel projesi için yapı ruhsatı 20.12.2018 tarihinde alınmıştır.

Ela Quality Resort Belek, Quality Management Awards 2018’de “Türkiye’nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli” seçilmiştir.

DEMRE GÜNÜBİRLİK TURİZM TAHSİSLİ GAYRİMENKULE AİT KESİN TAHSİS İŞLEMLERİ

Günübirlilik tesis yatırımı yapmak üzere Özak GYO adına ön izni bulunan, Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, Antalya ili Demre ilçesi Taşdibi-Sülüklü Mevkii 7 No’lu özel parselde kayıtlı araziye ilişkin olarak; Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Kesin tahsis yazısı ile Özak GYO’dan istenen belgelerin Bakanlığa teslimini takiben kesin tahsis yürürlüğe girecektir.

GÖKTÜRK ARSALARI

Özak GYO’nun portföyündeki varlıklardan Eyüp Göktürk’te yer alan eski 963 ve 1015 parsellerin de içinde bulunduğu 1. bölgeye 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi uygulanmıştır. Uygulama sonrası yeni parsel numaraları 201 ada 1 parsel (eski 963 parsel), 203 ada 1 parsel (eski 1015 parsel) ve 198 ada 6 parsel olarak belirlenmiştir. 198 ada 6 parsel Kamu Ortaklık Payı (KOP) olup, ilerleyen süreçte kamulaştırılacaktır.

MÜTEAHHİT ŞİRKET SEÇİMİ

Özak GYO’nun İstanbul Göktürk’te yapmayı planladığı konut projesi ve Antalya Demre’de yapmayı planladığı otel projesinin inşaat işleri, yapılan değerlendirmeler sonucunda, ekonomik açıdan en avantajlı teklifleri veren, teknik ve mali yeterlilik kriterlerini sağlayan İnt-Er Yapı İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. tarafından yerine getirilecektir.

ÖDÜLLERLE ELA QUALITY RESORT

Türkiye’nin ilk aile-çocuk konseptli oteli Ela Quality Resort Belek, Quality Management Awards 2018’de “Türkiye’nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli” seçilmiş; ayrıca Tripadvisor tarafından da Mükemmellik Ödülü’ne lâyık görülmüştür.

ÖDÜLLÜ FAALİYET RAPORU

Özak GYO’nun 2017 Yılı Faaliyet Raporu, Bright Future Agenda teması ile 2018’de ARC Awards tarafından “Yıllık Rapor” kategorisinde Bronze, “İç Dizayn” kategorisinde ise Onur Ödülü almış; ayrıca LACP tarafından da Altın Ödüle lâyık görülmüştür.

NET AKTİF DEĞER TABLOSU

Katma değerli projeleriyle Özak GYO, 2018 yılında toplam 2,1 milyar TL'lik net aktif değere ulaşmıştır.

NET AKTİF DEĞER TABLOSU (MN TL) ^(*)	Portföy Değeri	2017	2018
Arsalar	Mahmutbey, İstanbul	46,1	48,6
	Balmumcu, İstanbul	144,7	155,1
	Göktürk 201/1, İstanbul	78,6	84,6
	Göktürk 203/1, İstanbul	174,3	185,6
	Göktürk KOP**, İstanbul	-	8,7
	(+) TOPLAM ARSALAR	443,7	482,5
Binalar	Ofis - 34 Portall Plaza, İstanbul	322,4	417,5
	Ofis - İş İstanbul 34, İstanbul	139,6	205,3
	Perakende - MetroGrossMarket, İstanbul	124,7	143,3
	Perakende - Bulvar 216, İstanbul	268,8	313,6
	Otel - Ela Resort Quality Hotel	434,7	579,9
	(+) TOPLAM BİNALAR	1.290,3	1.659,6
Projeler	Tamamlanan Projeler - Hayat Tepe	19,3	13,9
	Devam Eden Projeler - Büyükyalı	318,6	562,6
	(+) TOPLAM STOK	337,9	576,5
Bağlı Ortaklıklar (Turizm)	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	152,7	152,7
	Diğer	0,0	0,0
	(+) TOPLAM BAĞLI ORTAKLIKLAR	152,7	152,7
	+ NAKİT	160,9	576,1
	+ PROJELERE VERİLEN AVANSLAR	31,2	0,0
	+ DİĞER VARLIKLAR	108,3	206,6
	- DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	373,2	786,2
	- BORÇLAR	493,8	817,6
NET AKTİF DEĞER		1.658,1	2.050,3

^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir

^(**) Kamu Ortaklık Payı



KİLOMETRE TAŞLARI

2018 yılsonu itibarıyla Büyükyalı Projesinde 475 adet ünitenin ön satışı gerçekleştirilerek toplam 1,4 milyar TL ciro elde edilmiştir.

1985

Bünyesinde 2.500, alt yüklenicileri ile 5.000'e yakın kişinin çalıştığı; aylık 600 bin, yıllık 7 milyon parça üretim kapasitesiyle İstanbul, Malatya, Şanlıurfa ve Çatalca'da bulunan dört ayrı fabrikada üretim yapan Özak Tekstil'in temelleri atıldı.

1995

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

2007

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

2009

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

2010

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

2011

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

2012

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

2014

İstanbul-Kazlıçeşme Büyükyalı projesinin ihalesi kazanıldı.
İstanbul-Göktürk arsası satın alındı.
İstanbul-Bayrampaşa Hayat Tepe projesi 1. Etap teslim edildi.
İstanbul-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.

2016

Büyükyalı projesinin ruhsatı alındı ve Eylül ayında lansmanı yapıldı. Örnek daireler Kasım'da görücüye çıktı.
İstanbul-Bayrampaşa Hayat Tepe projesi tamamlandı.
Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. ile devralma suretiyle birleşme gerçekleştirildi. Birleşmeyle birlikte, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu arsalar, Özak GYO portföyüne eklendi.
Demre arsası kesin tahsisi işlemi tamamlandı, ihalesi alınan ve yan parselde bulunan ikinci arsanın kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte Demre'deki toplam arsa alanı 131 bin m²'ye çıkacaktır.

2017

Büyükyalı projesi kapsamında kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'ndaki Özak GYO payı %55'ten %60'a çıkarıldı.
Göktürk'te 32,8 bin m²'lik ikinci arsa portföye dâhil edildi.

2018

Büyükyalı'da 1,4 milyar TL toplam satış cirosuna ulaşıldı.
Demre otel projesinin yapı ruhsatı alındı.
Göktürk projesinin yapı ruhsatı çalışmaları tamamlandı.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Sağlam finansal yapısı ile Özak GYO, 2018 yılsonu itibarıyla özkaynak büyüklüğünü 1,9 milyar TL'ye yükseltmiştir.

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

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

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

KAYITLI SERMAYE TAVAN ARTIRIMI

Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 300.000.000.-TL'den 1.000.000.000.-TL'ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2018-2022 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadili 17/05/2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve 30/05/2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Sağlam finansal yapısı ve sektördeki inovatif adımlarıyla sürdürülebilir büyüme stratejisini başarıyla gerçekleştiren Özak GYO'nun özkaynak büyüklüğü, 2018 yılsonu itibarıyla 1,86 milyar TL olarak kaydedilmiştir.

Mevcut durumda 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun ödenmiş sermayesi, 2018 sonu itibarıyla 250.000.000 TL'dir.

Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

ADI SOYADI	NOMİNAL DEĞER (TL)	SERMAYEDEKİ PAYI (%)
Ahmet Akbalık	118.046.751	47,22
Ürfi Akbalık	64.922.414	25,97
Kairos Pegasus Fund S.A.	23.004.061	9,2
Diğer	44.026.774	17,61
TOPLAM	250.000.000	100,00

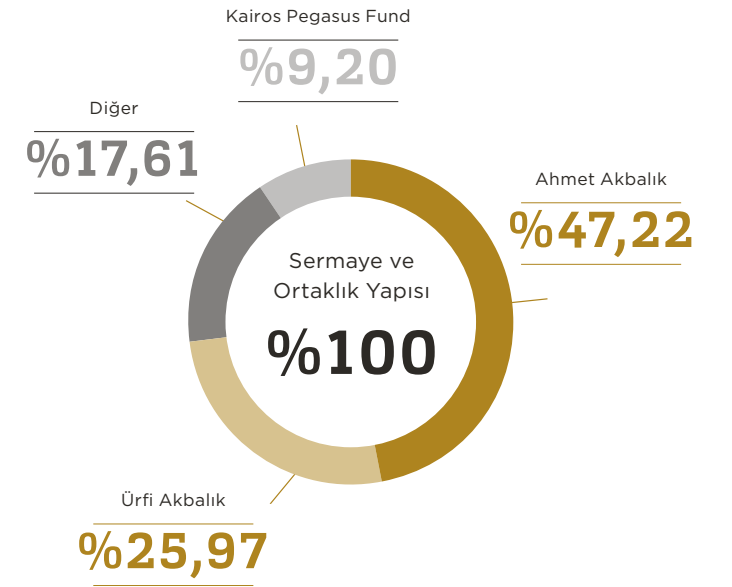
Sermayeyi temsil eden paylardan 62.500.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Bu paylardan 2.565.087 adedi (sermayenin %1,0'i) Özak Tekstil A.Ş.'ye, 23.004.061 adedi (sermayenin %9,2'si) Kairos Pegasus Fund'a aittir.

Kalan 36.930.852 adet pay (sermayenin %14,8'i) çeşitli bireysel ve kurumsal yatırımcılara ait olup, 31.12.2018 itibarıyla fiili dolaşımdaki payların %67'si yabancı yatırımcılar, %33'ü ise yerli yatırımcılar uhdesinde bulunmaktadır.

İMTİYAZLI PAYLAR

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

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 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 Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.



Şirket'in fiili dolaşımdaki pay oranı %25'tir.

İŞTİRAKLER VE İŞ ORTAKLIKLARI

2015 yılında Özak GYO'nun portföyünde giren Ela Quality Resort Hotel^(*), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

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

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

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

ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN ADI ORTAKLIĞI

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

Emlak Konut GYO tarafından ihalesi düzenlenen "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında Büyükyalı projesi için kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı içinde 2017 yılsonu itibarıyla Özak GYO payı %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı %32 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı %8'dir.

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

Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı projesinin 2016 yılı içerisinde ruhsatı alınmış ve 2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlanmıştır. Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2018 yılı sonu itibarıyla proje kapsamında 475 adet ünite satışı ve 1,4 milyar TL satış cirosu gerçekleştirilmiştir.

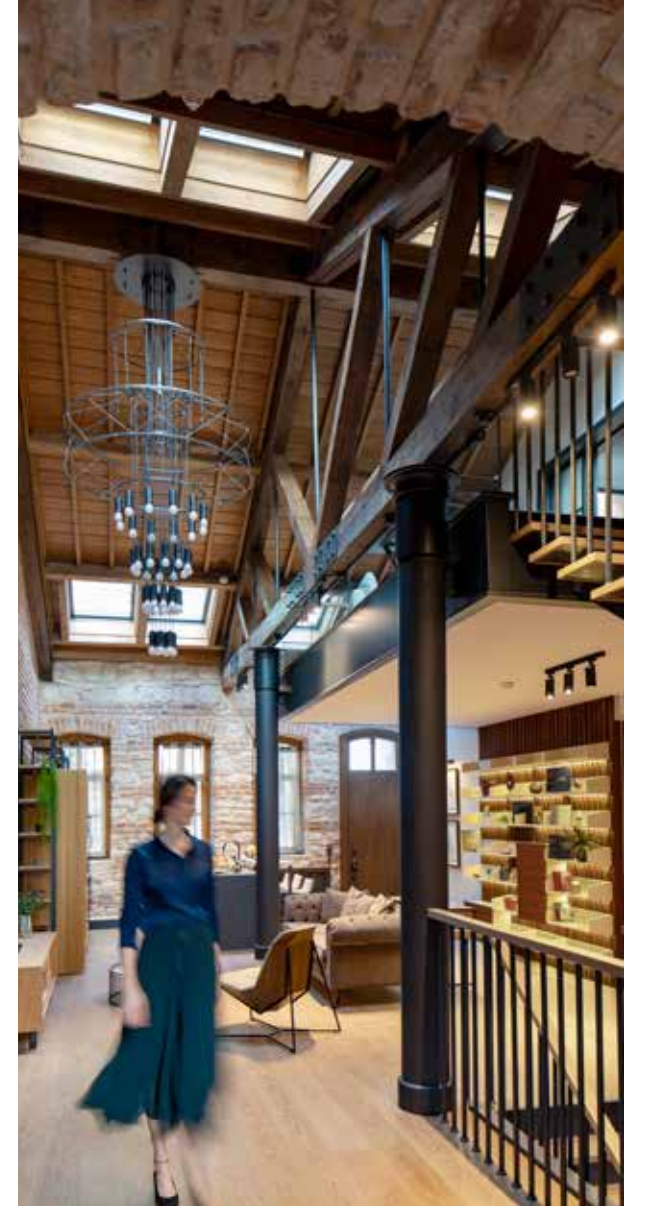
Şirket merkezi: Atatürk Bulvarı, Özak Caddesi, 34 Portall Plaza, No: 1D/8 Başakşehir/İstanbul
Faaliyet alanı: Büyükyalı projesi
Özak GYO ortaklık payı: %60

BÜYÜKYALI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

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

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

Şirket merkezi: Atatürk Bulvarı, Özak Caddesi, 34 Portall Plaza, No: 1D/5 Başakşehir/İstanbul
Faaliyet alanı: Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO hissesi: %60
Sermayesi: 50.000 TL



^(*) Ela Quality Resort Hotel 2007 yılında kurulmuş olup; 2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile birleşme sonucunda Özak GYO'nun gayrimenkul portföyüne eklenmiştir.

YÖNETİM KURULU



AHMET AKBALIK

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 Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) 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 TİM-Hizmet İhracatçıları Birliği Başkan Yardımcısı, 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 Vekilliğinin 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.



ÜRFİ AKBALIK

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. ALİ ALP

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğan Ali Alp, 1987'de Ankara Üniversitesi SBF'den İşletme lisansı ile mezun olmuştur. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamlamıştır. 1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda Kurul Üyesi olarak görev yapmıştır. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana-Champaign'de akademisyen olarak çalışmış olan Alp, halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak çalışmakta ve Bilkent Üniversitesi ile Viyana Ekonomi Üniversitesi'nde misafir öğretim üyesi olarak finansman alanında dersler vermektedir. Ayrıca, Yeni Gimat GYO, Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Torunlar GYO A.Ş. ve Özak GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



OĞUZ SATICI

Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İstanbul'da doğan Oğuz Satıcı, Washington International University İşletme Bölümü'nden 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 Örmek 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 Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği, 2004-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi Üyeliği, 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.

YÖNETİM KURULU



PROF. DR. SAİM KILIÇ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



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.

ADI SOYADI	GÖREVİ	SEÇİLME/ATANMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2017	3 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	25.05.2017	3 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude Baumgarten	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 13.04.2018 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 13.04.2018 kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Prof. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'ın Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine ve yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

KOMİTELER

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.

YÖNETİM KURULU

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

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

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

BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADAY GÖSTERME KOMİTESİ'NE

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

PROF. DR. SAİM KILIÇ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADAY GÖSTERME KOMİTESİ'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 YÖNETİM



M. FATİH KERESTECİ

Genel Müdür

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



ÖZGÜR ÇOBAN

İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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



ALİ BORKAN ÖZTÜRK

Proje Yönetimi ve Kalite Kontrolnden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1976 yılında İzmir'de doğan Ali Borkan Öztürk, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği lisans ve Bilgi Üniversitesi İşletme Yüksek lisans bölümlerinden mezun olmuştur. Özak GYO öncesinde Akfen İnşaat, Enka & Bechtel Ortak Girişimi, Çimtaş A.Ş., Baytur İnşaat, IMS, FMI International, Bureau Veritas ve YPU firmalarında Proje yöneticisi, Projeler Koordinatörü ve Üst Düzey yönetici olarak görev almıştır. 2015 yılında Özak GYO bünyesine Proje Yönetim ve Kalite Kontrol Müdürü olarak katılan Ali Borkan Öztürk, 2018 Mart ayından itibaren Özak GYO Proje Yönetimi ve Kalite Kontrolnden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir.



ZEYNEP TUBA BAYRAKTAR

Mimari ve Tasarım Koordinasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1977 yılında İstanbul'da doğan Zeynep Tuba Bayraktar, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. 2000 yılında Fransa'da Nancy Architectural School ve University of Reims üniversitelerinden çeşitli eğitim görevlileri tarafınca hazırlanan ve Paris dâhil olmak üzere Fransa'nın 6 şehrinde düzenlenen şehir, bölge planlama ve Fransa'da konutlar/toplu konutlar konularında çeşitli eğitim seminerleri ile Troyes ve Nancy şehirlerinde 6 aylık proje çalışmalarına katılmıştır. Çalışma hayatına Acarlar İnşaat'ta Mimar olarak başlayan Bayraktar, Orion İnşaat, Teknik Yapı, Pegasus Grup, Sinpaş, Rönesans İnşaat, Dumankaya İnşaat ve Element Yapı'da Proje Yöneticisi, Teknik Ofis Şefi, Projeler Koordinatörü olarak görev almıştır. 2013 yılında Özak Grubu'na katılan Bayraktar, 2018 yılına kadar Grubun inşaat şirketi İnt-Er Yapı'da sırasıyla Proje/Tasarım Koordinasyon Müdürü ve Direktörü olarak görev almış; 2018 yılında ise Özak GYO Mimari ve Tasarım Koordinasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır.

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

“Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi” listesinde Türk müteahhitlik firma sayısı ikinci sırada yer almaktadır.

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GSYİH İÇİNDEKİ PAYI

+%8

Küresel ekonomi, 2018 yılında da güçlü büyüme seyrini devam ettirerek 2017 yılına benzer bir biçimde %3,7 oranında büyüme göstermiştir. Öte yandan yıl boyunca küresel ekonomiye ticari ve siyasal bloklaşma eğilimleri damgasını vururken; Fed dört kez faiz artırımını gerçekleştirmiş ve sermaye piyasalarında faiz artırımlarına ve likidite darlığına neden olmuştur. Küresel ekonomiyi giderek meşgul eden ticaret savaşları ile korumacılık eğilimlerinin dünya büyümesi üzerinde yarattığı baskı, Türkiye ekonomisini de olumsuz yönde etkilemiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %7,3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte maliyet, faiz ve döviz kuru, dalgalanmaları neticesinde hafif bir gerileme yaşayarak yıllık bazda %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda bir büyüme sergilemiştir. GSYİH/cari açık oranının azaltılması ve enflasyonun tek haneli rakamlara indirilmesi amacıyla devletin açıkladığı “Yeni Ekonomik Program” çerçevesinde piyasada risk yaratan koşullar dengelenerek sürdürülebilir büyüme sağlanmıştır. Önümüzdeki dönemlerde de Türkiye, kendi dinamikleri ve potansiyeli ile gerek büyüme gerek kalkınma için gerekli çabayı göstererek dünyanın ilk on ekonomisi içindeki yerini alabilecektir.

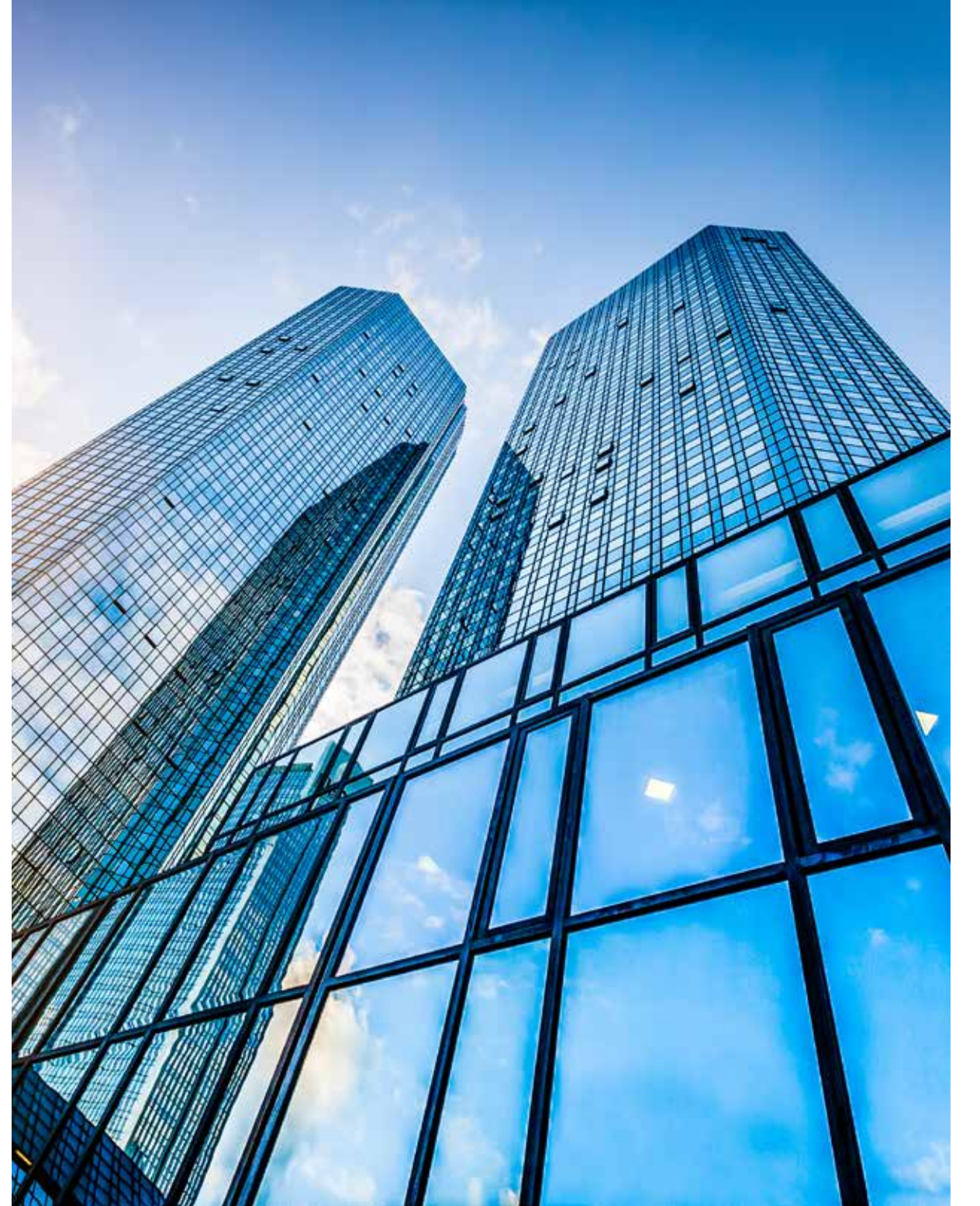
Türkiye ekonomisinin itici güçlerinden biri olan Türk inşaat sektörü ve alt sektörleri son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de

hızlandırmış; sanayi ve hizmet sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemişlerdir.

Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan Türkiye 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. Gerek yurt içi gerekse yurt dışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülke ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiş; GSYİH içindeki doğrudan payı %8’in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmıştır.

İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurt dışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka konumuna ulaşmış ve ülkeye döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Uluslararası İnşaat Sektörü Dergisi ENR’nin müteahhitlerin bir önceki yılda ülkeleri dışındaki faaliyetlerinden elde ettikleri gelirleri esas alarak oluşturduğu “Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi” listesinde Türk müteahhitlik firma sayısı Çin’den sonra ikinci sırada yer almaktadır.

Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri açısından en önemli pazar olan Rusya ile düzelen ilişkiler, sektördeki iş hacmini belli oranda artırmıştır. 2017 yılında Rusya’da yaklaşık 2 milyar ABD doları tutarında proje üstlenilirken, 2018 yılının ilk altı ayında 3,1 milyar ABD doları tutarında 10 yeni proje üstlenilmiştir. Bununla birlikte, enerji fiyatlarında geçtiğimiz dönemde kaydedilen toparlanma, Türk müteahhitlerin hâlihazırda çok güçlü referanslara sahip olduğu enerji ihracatçısı pazarlardaki inşaat faaliyetine ve dolayısıyla Türk müteahhitlerin söz konusu pazarlardaki iş hacmine olumlu yansımıştır.



TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

TÜİK verilerine göre, son beş yıllık satış rakamlarına bakıldığında ortalama yıllık 1.289.002 adet konut el değiştirmiştir.

Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türk İnşaat Sektörü, ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Ülke büyümesine duyarlı olan sektör, toplam GSYH değişimlerinden etkilenmektedir. 2018 yılının ikinci yarısında bir miktar ivme kaybeden GSYH, inşaat sektörünün büyüme hızının yavaşlamasında da etkili olmuştur. Bu bağlamda 2019 yılı boyunca sektörde, kamu alt yapı yatırımları ile makul düzeyde özel sektör yatırımları öngörülmektedir.

KONUT SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörünün en önemli bileşenlerinden biri olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre, satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından, ayrı bir değer taşımaktadır.

TÜİK verilerine göre, son beş yıllık satış rakamlarına bakıldığında ortalama yıllık 1.289.002 adet konut el değiştirmiştir. 2016 ve 2017 yılları konut satışları son altı yılda gerçekleşen ortalamalardan fazla olmuştur. 2018 yılının on aylık dönemi ile 2017 yılının aynı dönemi kıyaslandığında ise toplam satış rakamlarında ciddi bir fark olmamakla beraber ipotekli satışlarda kredi faizlerinin yükselmesinin etkisi çarpıcı olarak görülmektedir. 2018 yılında toplam 1.375.398 konut, satış sonucu el değiştirmiş ve 1.409.314 olan 2017 rakamının %2,4 gerisinde kalmıştır. Kredili satışların bir önceki yıla göre %41,5 düşüş gösterdiği 2018 yılında yabancılara yapılan satışlar ise %78,5 artarak 40.044 olmuştur.

	2017	2018	2017-2018 FARK
Türkiye	1.409.314	1.375.398	-%2,41
İpotekli satışlar	473.099	276.820	-%41,49
İlk defa satılan	659.698	651.572	-%1,23
İkinci el satış	749.616	723.826	-%3,44
Yabancılara satış	22.428	40.044	%78,54

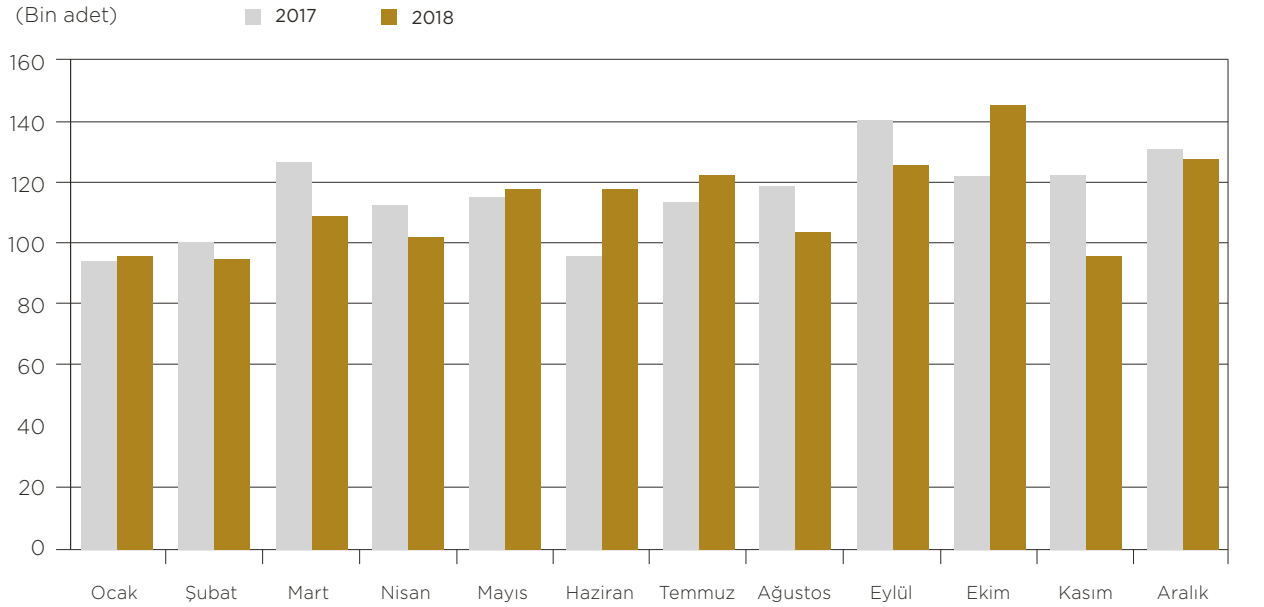
Türkiye’de gayrimenkul ve inşaat sektöründe mevsimsellik etkileri de gözlemlenmektedir. Genellikle kış aylarında konut satış ve kiralamalarında gerilemeler yaşanmakta; yılın ikinci yarısından itibaren ise tam tersi bir durum söz konusu olmaktadır. 2016 ve 2017 yıllarında her türlü risk unsurlarına rağmen gerek satışlar gerekse satış türlerinde yükselen bir eğilim sağlanmıştır. 2018 yılında ekonomik anlamda yaşanan dalgalanmalara rağmen konut sektörü, güçlü eğilimini sürdürmüş ve Ekim 2018’de konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 146.536’ya ulaşmıştır. Konut satışlarında, İstanbul 27.156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip olurken; 13.430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara ikinci, 7.419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir ise üçüncü sırada yer almaktadır. Konut satış sayısının en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

Öte yandan Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalarak 8.065 olmuş; ipotekli satışların toplam konut satışları içinde payı ise %5,5 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların yerine geçen diğer satış türleri ise Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artış göstererek 138.471 olmuştur.

2018 yılında gayrimenkul özünde konut sektörünü ilgilendiren diğer önemli bir gelişme ise yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışı ile ilgili yapılan düzenleme olmuştur. Bir milyon ABD doları karşılığı gayrimenkule yatırım yapan yabancılara vatandaşlık verilmesi ile ilgili düzenlemede

yapılan değişiklik ile rakamın 250 bin ABD dolarına indirilmesi ve yabancılara yapılacak konut satışlarının KDV’den muaf tutulması yabancı yatırımcının Türkiye’deki konut projelerine olan ilgisini artırmıştır.

TÜRKİYE GENELİ KONUT SATIŞ SAYILARI (EKİM 2017-2018)



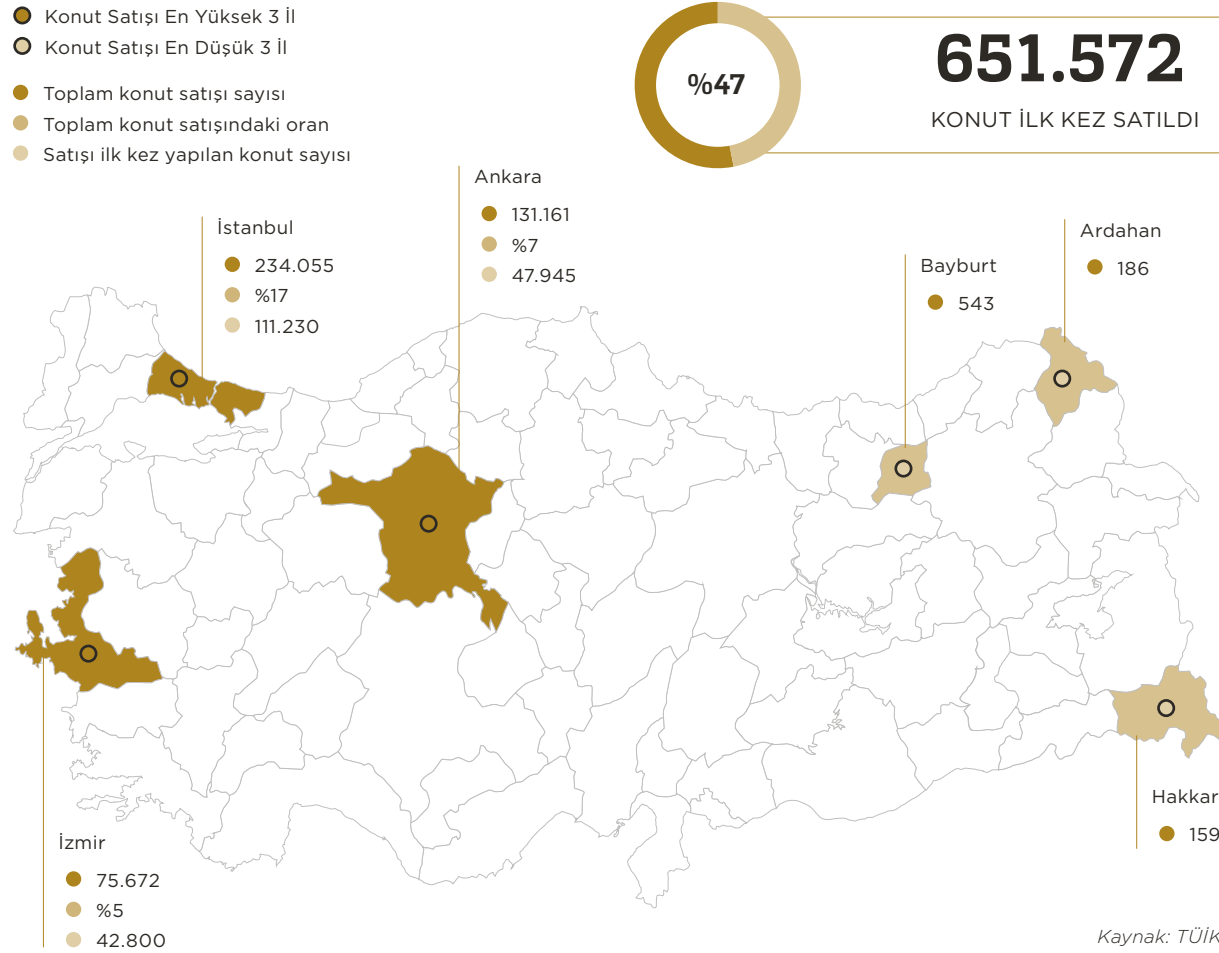
Kaynak: TÜİK

2018 yılı Ekim ayında yabancılara yapılan konut satışları, geçen yılın aynı dönemine göre %134,4 artarak 6.276 olmuştur. Bu bağlamda ilk sırayı 2.283 konut satışı ile İstanbul alırken; 1.160 konut

satışı ile Antalya ikinci, 448 konut satışı ile Bursa üçüncü ve 392 konut satışı ile Ankara dördüncü sırada yer almıştır.

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2018 yılı boyunca toplam 1.375.398 adet konut satılmıştır.



YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARINDAN İLLERİN ALDIKLARI PAYLAR



2018 yılında, İstanbul ofis pazarında toplam 258.000 m²'lik kiralama ve kurumsal satın alma işlemi gerçekleşmiştir.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim 2018'de Irak vatandaşları Türkiye'den 1.439 konut satın almıştır. Irak'tan sonra sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu en çok konut satışı yapılan vatandaşlıklar içerisinde yer almaktadır. Yakın coğrafyası içerisinde yabancı yatırımcılara gayrimenkul alımları için uygun ve huzurlu ortamı sunabilen Türkiye'ye özellikle komşu ülkelerden gelen yatırımcı taleplerinde ciddi artışlar yaşanmıştır. Önümüzdeki yıllarda da Türk gayrimenkul sektörüne yabancı yatırımcının ilgisinin artma eğiliminde olacağı öngörülmektedir.

Yabancı gayrimenkul alıcılarına ve yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına yönelik hayata geçirilen KDV muafiyeti başta olmak üzere Türkiye'ye fon getiren yabancılara vatandaşlık, oturma izni verilmesi gibi uygulamaların hayata geçirilmesi 2018 yılı boyunca sektöre önemli destek vermiştir. Yabancıların taşınmaz edinimleri ile ilgili olarak gayrimenkul alım tutarının düşürülmesi, işlemlerin sadeleştirilmesi ve konuyla ilgili uluslararası bilgilendirme yapılması durumunda satışların daha da artacağı düşünülmektedir.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte ve inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana yurt içi ve yurt dışı kaynaklı pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları ve talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları

giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

OFİS SEKTÖRÜ

Konutun yanı sıra arz-talep dengesinin bozulduğu ticari gayrimenkul tarafında da söz konusu dengesizliğe hızlı üretim artışının yanı sıra döviz kuruna endekslenmesi sebebiyle son yıllarda kiralama maliyetlerindeki yükseliş sebep olmuştur. Ofis piyasasında üretim fazlası ve artan boşluk oranları paralelinde 2018 yılı boyunca fiyatlar aşağı yönlü bir seyir izlemiştir.

Yılın geneline bakıldığında; inşaat sektörü başta olmak üzere, tüm sektörlerde yaşanan ekonomik sıkıntılar, ardı ardına gelen konkordato ilanları, ikinci yarıda yaşanan dövizin hızlı yükselişi, "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Çıkan Kararname" ve sonrasında açıklanan istisnalar ve artan faiz oranları ofis piyasasına damgasını vuran başlıklar olmuştur.

2018 yılındaki tüm bu gelişmeler sonucunda, İstanbul ofis pazarında toplam 258.000 m² ofis alanında, kiralama ve kurumsal satın alma işlemi gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre işlem hacminde %28 daralma yaşayan İstanbul ofis pazarında 2018 yılı boyunca ağırlıklı olarak orta ve küçük ölçekli ofis alanlarında kiralama ve kurumsal satın alma işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Büyüklüğü 1.000 ile 5.000 m² arasında değişen ofislerde tamamlanan işlemler, toplam pazar hacminin %47'sini oluştururken; işlemlerin %30'unda ofis alanlarının büyüklüğü 5.000 ile 10.000 m² arasında değişmektedir. 2018 yılında merkezi iş alanlarında (MİA) gerçekleşen kiralama ve satın alma işlemleri, 2017 yılına göre %39 oranında azalmış ve yaklaşık 69.000 m² olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da gerçekleşen işlemlerin %27'si MİA'da yer almaktadır. 2018 sonunda

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2021 yılında İstanbul'daki ofis stokunun 8.000.000 m²'ye yükseleceği tahmin edilmektedir.

gelişmekte olan ofis bölgelerinde 72.000 m²'lik ofis alanında işlem gerçekleştiği kaydedilmiştir.

2018 yılında ekonomideki sert dalgalanmalarla birlikte, pazarda yapılan kurumsal satın alma işlemlerinin de geçtiğimiz yıllara oranla azaldığı belirlenmiştir. Yıl boyunca yaklaşık 28.000 m² ofis alanı, son kullanıcı ya da yatırımcı olarak satın alınmış; satın alma işlemleri, toplam işlem hacminin sadece %11'ine denk gelmiştir. Satın alma iştahındaki azalma, ofis yatırımlarına talebin azaldığının da bir göstergesi olmuştur.

İstanbul ofis pazarında, açıklanan liste fiyatlarında yapılan indirimlerin kira ortalamalarına yansıdığı gözlenmektedir. Yıl boyunca pazardaki kira ortalamalarının sürekli düştüğü belirlenmiş; MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2,9 ABD dolarına düşmüştür. 2018'de %17,9 oranında belirgin olarak düşen MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, dördüncü çeyrek döneminde 14,3 ABD doları/m²/ay seviyesinde seyretnmiştir.

2021 yılında İstanbul'daki ofis stokunun 8.000.000 m²'ye yükseleceği tahmin edilmektedir. Teslim tarihi güncellenen İstanbul Finans Merkezi'nin (İFM) 2021 yılında açılmasıyla, gelişmekte olan ofis bölgeleri stok payının %37'ye ulaşması ve İstanbul Havalimanı, Kuzey Yakası gibi karma projelerin içinde yaklaşık 800.000 m² ofis alanının açılması planlanmaktadır.

Ekonomik dalgalanmadan olabildiğince az hasarla çıkmak adına önümüzdeki dönemde pazarda, daha temkinli bir sürecin hâkim olacağı düşünülmektedir. Bu süreçte proje açılışlarında erteleme ve planlama/geliştirme aşamasında olan ofis projelerindeyse fonksiyon değişikliğine gidilme ihtimali yüksektir. Liste fiyatlarına yansıyan kira indirimleri süreceksin olsa da kullanıcı ihtiyacına cevap veren nitelikli binalar, önümüzdeki dönem de talep görmeye devam edecektir.

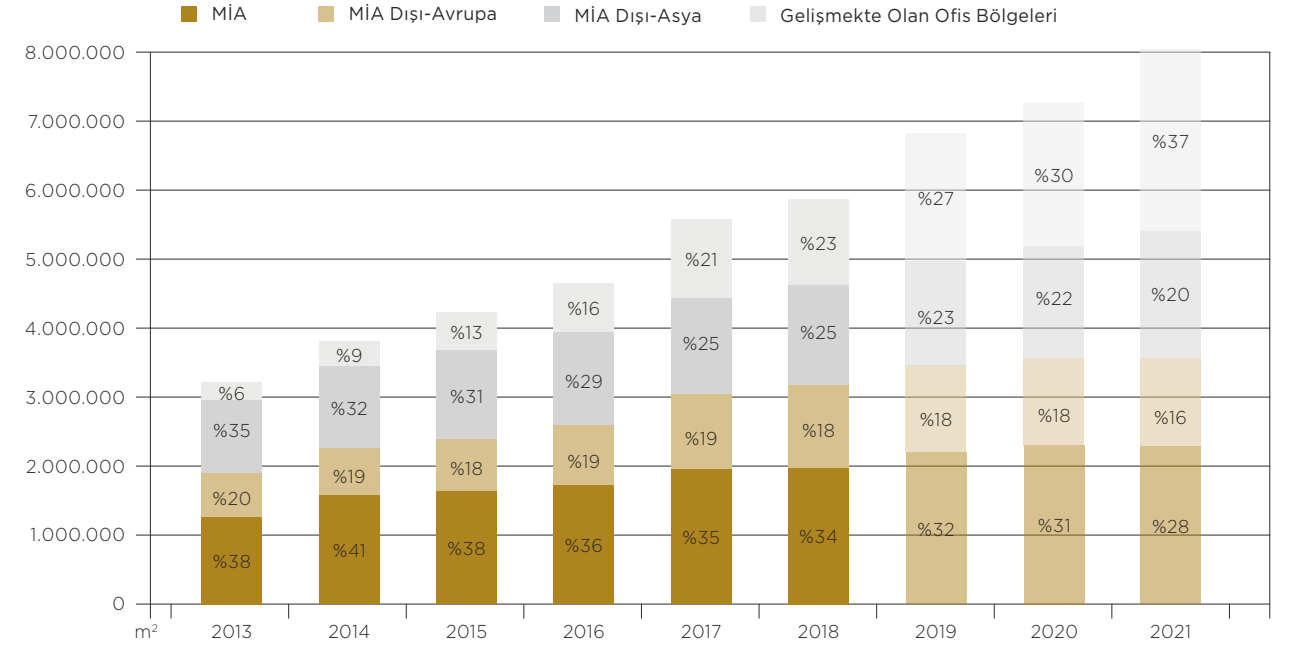
BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI



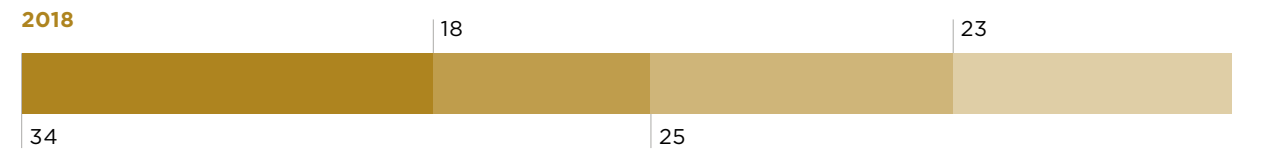
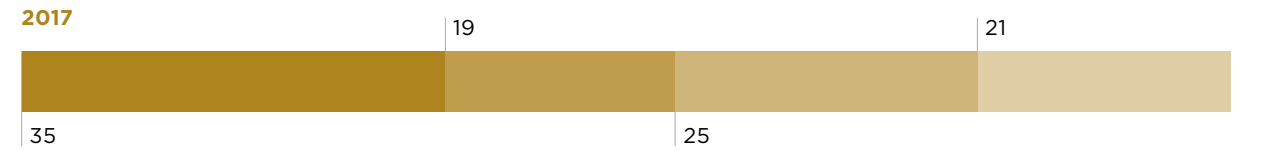
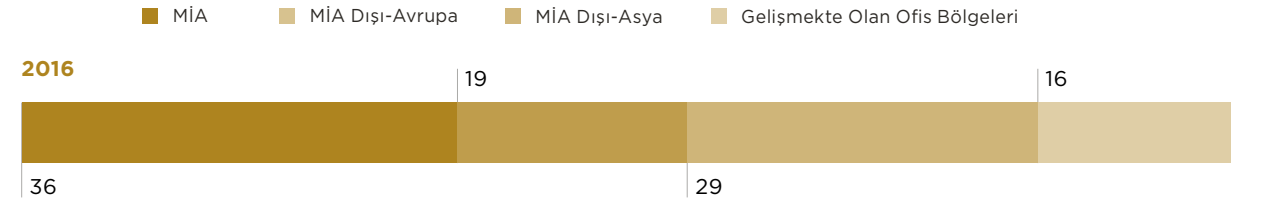
A SINIFI BİNALARDA TOPLAM STOK

6.700.000 m²

Kaynak: PROPIN



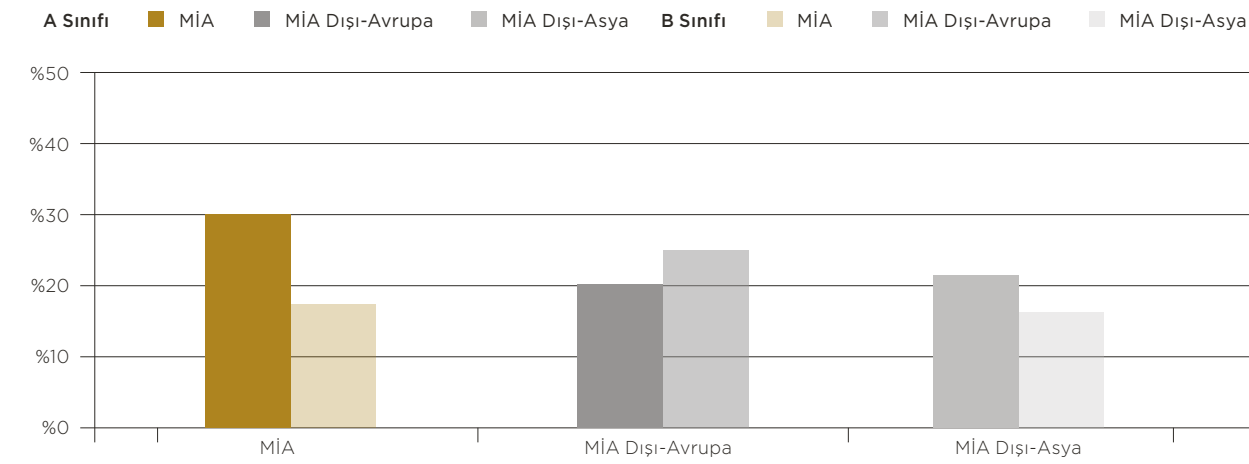
BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE OFİS STOK ARTIŞININ YILLIK DAĞILIMI (%)



Kaynak: PROPIN

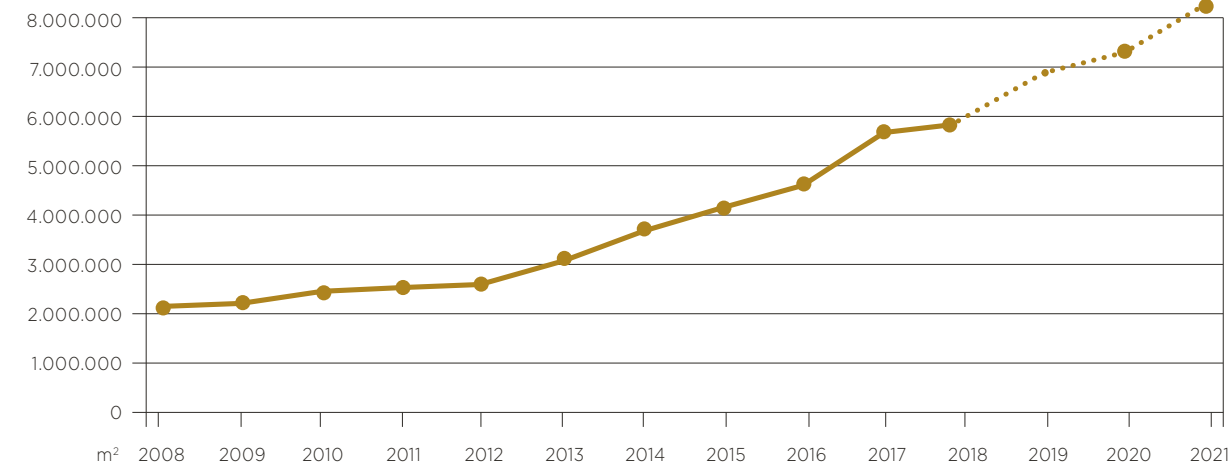
TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI (%) (2018 DÖRDÜNCÜ ÇEYREK)



Kaynak: PROPIN

A SINIFI BİNALARDA OFİS STOKUNUN YILLARA GÖRE ARTIŞI (2008-2021)



Kaynak: PROPIN

Türkiye'ye gelen turistlerin yaptığı kişi başı ortalama harcama tutarı, 2018'in ilk yarısında 629 ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir.

TURİZM SEKTÖRÜ

Türkiye'nin döviz açığını finanse etmekte önemli bir role sahip olan turizm sektörü, etkileşim halinde olduğu pek çok sektörün de gelişiminde aktif rol oynamaktadır.

Geçtiğimiz yıl, Rusya ve Ortadoğu ülkelerinin yanı sıra yerli turizme odaklanan sektör, 2018 yılında yabancı ziyaretçi sayısında kayda değer bir artış yaşamıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın açıkladığı verilere göre 2018 Kasım ayında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı yıllık bazda %19 artışla yaklaşık 2 milyon kişiye ulaşmıştır. Ocak-Kasım döneminde ise %22,25 yükselen ziyaretçi sayısı, toplam 37,5 milyon kişi olmuştur. Bu dönemde Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülke %15,6 pay ve 5,9 milyon kişi ile Rusya olurken, bu ülkeyi %11,5 pay ve 4,3 milyon kişi ile Almanya izlemektedir. Yabancı ziyaretçi sayısındaki artış, cari açığa son dönemde kaydedilen iyileşmeye önemli bir oranda destek olmaktadır.

Rusya ve Avrupa ile ilişkilerin normalleşmesi, hem dünyada hem de Türkiye'de güvenliğinin artması ve Ortadoğu bölgesinden gelen turistlerin gün geçtikçe Türkiye'ye daha çok ilgi göstermesi 2018 yılının önceki iki yılına göre çok daha olumlu geçmesini sağlamıştır. Ayrıca yaz aylarında kurlarda yaşanan hareketlilik, yerli turistlerin de tatillerinde Türkiye'de kalmasına sebep olmuş ve turizm sektöründe olumlu bir etki yaratmıştır.

Türkiye'ye gelen turistlerin yaptığı kişi başı ortalama harcama tutarı, geçtiğimiz yıl 597 ABD doları iken 2018'in ilk yarısında 629 ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde İtalya'da kişi başı turist harcaması 759 ABD doları, İspanya'da ise 830 ABD doları olarak gerçekleşirken; Almanya, 37,5 milyon turist ile 40 milyar ABD dolarına yakın bir gelir elde etmiş ve kişi başı ortalama geliri 1.000 ABD dolarını geçmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmeleri, 2018 yılı sonunda yayınladığı "2019 Yılı Ücret Tarifesi"ne "Dış Hat Yolcu Güvenliği" adı altında yeni bir vergi kalemi eklemiştir. Bu çerçevede, havalimanı kategorisine bağlı olarak değişiklik gösteren yolcu servis tarifesine ek olarak getirilen yolcu güvenlik tarifi ile yurt dışına çıkan her yolcudan 1 ila 3 avro arasında vergi kesileceği belirtilirken, yeni verginin 18 Aralık'tan itibaren biletlenen ve 1 Ocak'tan itibaren gerçekleştirilen bütün uçuşları kapsayacağı kaydedilmiştir. Bu bağlamda havayolu şirketlerinin de söz konusu vergi kalemini yolcu biletlerine yansıtması öngörülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın ülkeye gelen ziyaretçilerin genel profillerini belirlemek amacıyla geçiş yaptığı "veri merkezi" modeli ile birlikte, farklı kurum ve kuruluşlarda bulunan turizm istatistiklerinin tek elden toplanarak, sektöre ilişkin daha sağlıklı veriler elde edilmesi planlanmaktadır. Yeni modele geçiş sonrası, klasik turizm istatistiklerinin yanında, turizm gelirleri, geceleme sayıları, turistin ülkeye geliş sayısı, Türkiye'yi tercih etme nedeni ve Türkiye ile ilgili düşüncelerine ilişkin daha net bilgilere ulaşılması hedeflenmektedir.

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

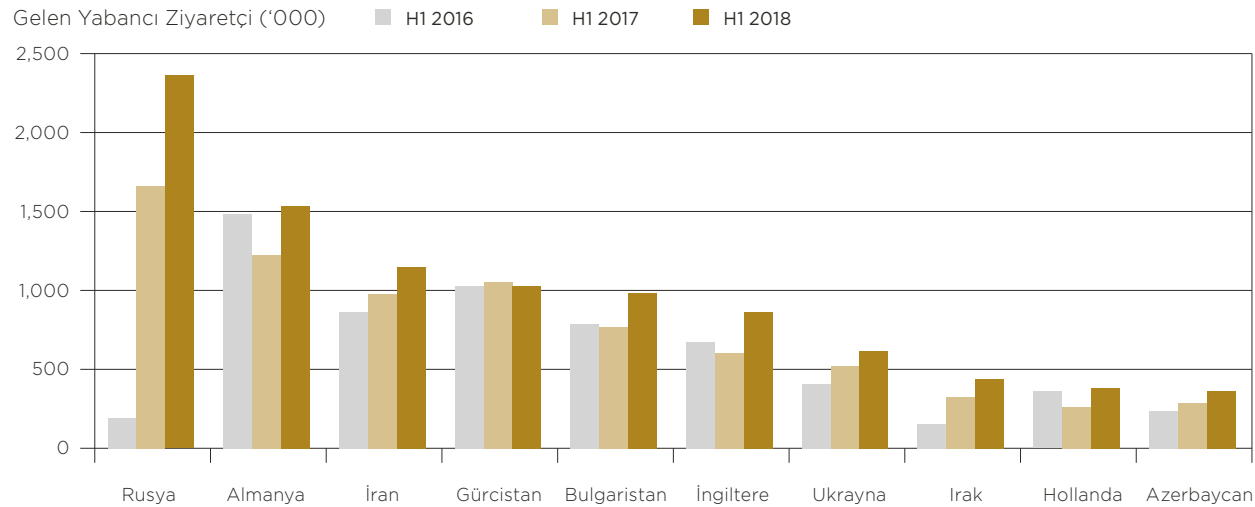
İstanbul, Antalya ve İzmir gibi şehirlere yapılan yatırımlar, Türkiye'nin turizmi geliştirme hedefini desteklemektedir.

Turistler için sunmakta olduğu uygun fiyatlar ve seçenek çeşitliliği ile son yıllarda en çok tercih edilen ülkeler arasında yer alan Türkiye'de özellikle kültür ve sağlık turizmi, uzun vadede kayda değer bir büyüme potansiyeli taşımaktadır. Dünyanın en önemli 10 turizm destinasyonlarından biri olan Türkiye'ye gelen turist sayısının 2018 yılında 38 milyonu, 2022 yılında ise 55 milyonu aşacağı tahmin edilmektedir.

Bununla birlikte İstanbul, Antalya ve İzmir gibi büyük şehirlere yapılan yatırımlar, Türkiye'nin turizm sektörünü geliştirme hedefini desteklemektedir. Sektördeki büyümenin ivmelenerek devam edeceği öngörüldürken; 2019 yılı yerli ve yabancı turist sayısına ilişkin beklentiler de yukarı yönlü revize edilmektedir.

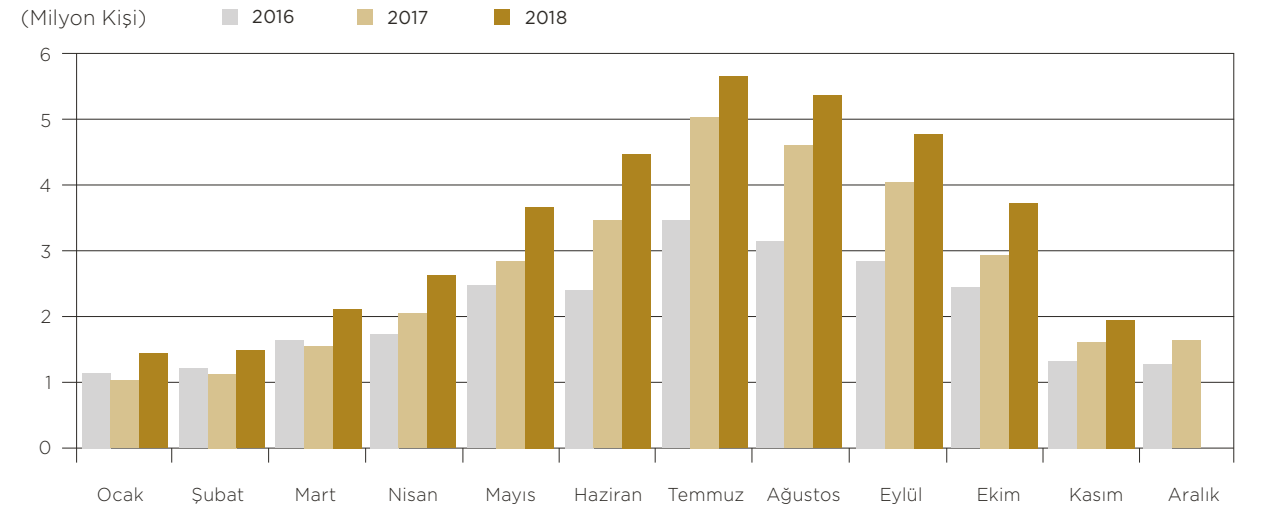
Öte yandan 2018 yılında konaklama sektörüne yönelik toplam yatırımlar yavaşlamış olsa da Anadolu illerindeki yatırımlarda dikkat çekici artışlar yaşanmaktadır. Antalya ve İstanbul en fazla otel yatırımı yapılan iki il olurken, Trabzon son iki yıldır yeni yatırımlardan önemli pay almaya devam etmektedir. Türkiye Otelciler Birliği tarafından derlenen verilere göre Ocak-Ekim 2018 döneminde 48 şehirde toplam 22.081 yataklı 143 yeni otel projesi Ticaret Bakanlığı'ndan "Yatırım Teşvik Belgesi" almıştır. Yeni yatırımların 2,3 milyar TL harcanarak tamamlanması öngörüldürken 2017 yılının aynı dönemiyle kıyaslandığında proje sayısında %6,5, yatırım tutarında ise %8,8 gerileme yaşanmıştır.

ÜLKELERE GÖRE GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYISI (2018 İLK YARI)



2018 yılında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yıla göre %21,84 artış göstererek 39.488.401 olmuştur.

GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYISI



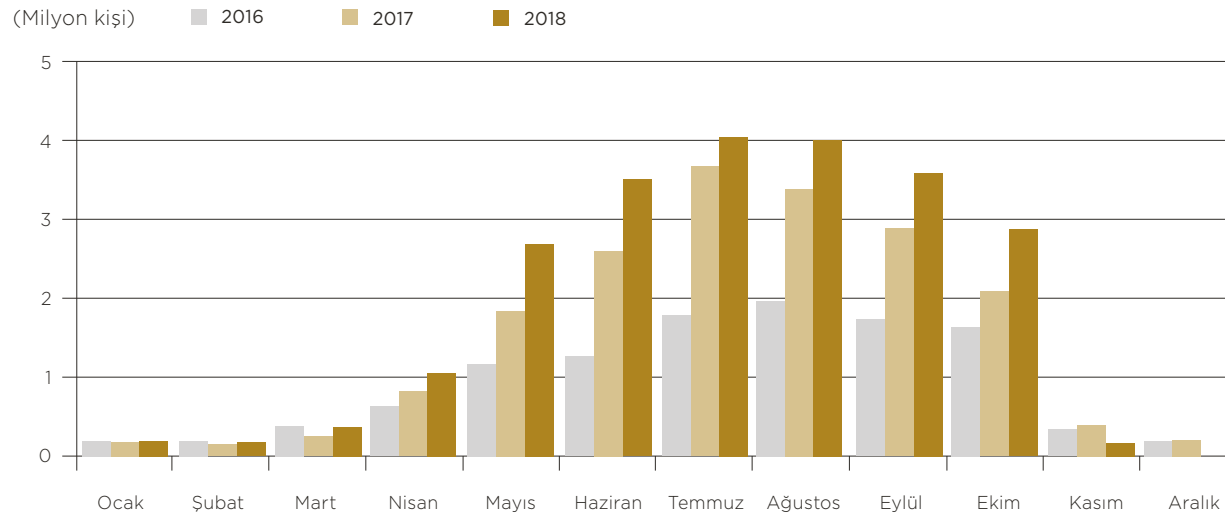
ANTALYA-BELEK BÖLGESİ ZİYARETÇİ SAYISI

	2017	2018	DEĞİŞİM (%)
Rusya	306.907	362.571	%18
Almanya	129.782	193.444	%49
Diğer Ülkeler	455.200	615.448	%35
Toplam Yabancı Ziyaretçi	891.889	1.171.463	%31
Toplam Yerli Ziyaretçi	630.478	517.268	-%18
GENEL TOPLAM	1.522.367	1.688.731	%11

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2018 yılı boyunca Antalya-Belek bölgesini toplam 1,2 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir.

ANTALYA HAVALİMANI DIŞ HATLAR YOLCU SAYISI



YABANCI ZİYARETÇİLERİN EN ÇOK GİRİŞ YAPTIKLARI SINIR KAPILARI

İstanbul	13.432.990	%34,0
Antalya	12.438.822	%31,5
Edirne	3.835.131	%9,7
Muğla	2.723.815	%6,9
Artvin	2.360.370	%6,0

ÖZAK GYO'NUN SEKTÖRDEKİ KONUMU

Özak GYO, kurulduğundan bu yana 10 yıl gibi kısa bir sürede 24 kat büyüme kaydetmiştir.

ÖZAK GYO'NUN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ

3,6 MİLYAR TL

Küresel ve bölgesel gelişmelerin etkisiyle 2018 yılı, gayrimenkul sektörü açısından piyasanın kısmen yavaşladığı, analiz yapma ve proje geliştirme süreçlerinin değer kazandığı bir yıl olmuştur.

2018 yılsonu itibarıyla GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 18 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 33 adet GYO arasında 528 milyon TL tutarındaki piyasa değeri ile faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %3 pay almaktadır. Özak GYO, söz konusu şirketler arasında hem aktif büyüklük hem de özkaynaklar açısından altıncı sıradadır.

2009 yılında kurulan Özak GYO, kurulduğu yıl 147 milyon TL olan toplam varlıklarını 2018 yılsonu itibarıyla 3,6 milyar TL'ye; 74 milyon TL olan özkaynaklarını ise 1,9 milyar TL'ye ulaştırmayı başarmıştır. Bu kapsamda Şirket'in yıllık birleşik büyüme oranı da %51 olarak gerçekleşmiştir.

ÖZAK GYO'NUN NET KÂRI

236,0 MİLYON TL

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini 2018 yılında da artırarak yılsonu itibarıyla 3,6 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirket 10 yıl gibi kısa bir sürede 24 kat büyüme kaydetmiştir.

Türkiye gayrimenkul sektörünün önde gelen oyuncularından biri olan Özak GYO'nun merkezi lokasyonlarda ve Türkiye'nin önemli turizm noktalarında kayda değer bir arsa stoğu bulunmaktadır. Yüksek kârlı projelerine önümüzdeki dönemde de devam edecek olan Özak GYO, planladığı Göktürk ve Balmumcu projeleri ile satış gelirlerine; Didim ve Demre projeleriyle de kira gelirlerine önemli katkı sağlamayı planlamaktadır. Bu bağlamda önümüzdeki 5 yıl içerisinde net aktif değer toplamını 4 milyar TL'ye çıkarmayı planlayan Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

34 PORTALL PLAZA

34 Portall Plaza Projesi, proje, doğa dostu özelliklerinin yanında bina teknolojisi ile modern iş yaşamında şirketlere verim katan uygulamalar sunmaktadır.

Tamamlanma Tarihi

2010

2018 Kira Geliri

23,8 MİLYON TL

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

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

Proje, bu özel mimarisinin yanında bina teknolojisi açısından da rakiplerinden ayrılmaktadır. Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonic sistem, yenilenebilir enerji altyapısı,

Ekspertiz Değeri^(*)

417,5 MİLYON TL

Doluluk Oranı

%90

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 88.276 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'da doluluk oranı %90'dır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz değeri	417,5 milyon TL
Doluluk oranı	%90
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir alan	88.276 m ²
Önemli kiracılar	Aras Kargo, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko ve Asır Grup

^(*) 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.

İŞ İSTANBUL 34, İSTANBUL

İş İstanbul 34, çeşitli sektörlerden birçok ulusal ve uluslararası markanın ofis ve konutlarıyla yerleştiği merkezi bir bölge olan Güneşli-Basın Ekspres Bölgesi'nde kurulmuştur.

Tamamlanma Tarihi

2010

2018 Kira Geliri

8,2 MİLYON TL

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

21.548 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

Ekspertiz Değeri^(*)

205,3 MİLYON TL

Doluluk Oranı

%65

yapılan tüm giriş-çıkışlar izlenebilmekte ve kaydedilmektedir. Binanın VRV sistemi, katların farklı birimlerinde yıl boyunca ihtiyaca göre ısıtma ya da soğutma imkânı sunarken, çağdaş teknoloji ürünü yangın önleme ve yangın söndürme sistemleri, can ve mal güvenliğini en üst seviyede sağlamaktadır.

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



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis ve ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz değeri	205,3 milyon TL
Doluluk oranı	%65
Portföye girişi	2010
Arsa alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir alan	21.548 m ²
Başlıca kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET, İSTANBUL

Toplam 8,470 m² market alanına sahip bina, Türkiye’de 13 ilde 24 mağaza ile faaliyet gösteren Metro Toptancı Market’e 30 yıl süreliğine kiralanmıştır.

Tamamlanma Tarihi

2012

2018 Kira Geliri

11,0 MİLYON TL

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.

Ekspertiz Değeri^(*)**143,3 MİLYON TL**

Doluluk Oranı

%100

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

**PROJE DETAYLARI**

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz değeri	143,3 milyon TL
Doluluk oranı	%100
Portföye girişi	2012
Arsa alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir alan	19.280 m ²
Önemli kiracılar	Metro Gross Market

BULVAR 216, İSTANBUL

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

Tamamlanma Tarihi

2014

2018 Kira Geliri (Perakende)

11,7 MİLYON TL

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul'da Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2018 yılsonu itibarıyla doluluk oranı %82'dir. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.'ye 2014 yılında 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.

Ekspertiz Değeri^(*)**313,6 MİLYON TL**

Doluluk Oranı

%82

Uzakdoğu mutfağından Osmanlı mutfağının özel tatlarına, Anadolu mutfağının geleneksel menülerinden Türkiye'de ilk mağazasını açan restoran ve kafelere, her zevke hitap eden geniş bir lezzet yelpazesi içeren proje, keyifli sohbetler için tercih edilen bir buluşma noktası haline gelmiştir. Bunun yanı sıra çocuklar ve yetişkinler için düzenlenen eğlenceli ve kültürel etkinlikleriyle Bulvar 216, bölgenin en gözde sosyalleşme mekânlarından biri olmuştur.

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

**ÖDÜLLER:**

- Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından, gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası LEED
- 13'üncü Altın Örümcek Web Ödülleri, "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülü

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

PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Ofis & perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz değeri (perakende)	313,6 milyon TL
Doluluk oranı	%82
Tamamlanma tarihi	2014
Arsa alanı	5.873 m ²
Perakende kiralanabilir alan	24.198 m ²
Başlıca kiracılar	P.F.Chang's, Virginia Angus, Hunger, Caribou, Starbucks, D&R, Vatan Bilgisayar, If Performance Hall, Cinema, Ayı Pub, Big Kitchen

(*) 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.

ELA QUALITY RESORT HOTEL, ANTALYA

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

Tamamlanma Tarihi

2007

2018 Kira Geliri

40,4 MİLYON TL

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

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

Ekspertiz Değeri^(*)

579,9 MİLYON TL

Kiralama portföy doluluğu

%100

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

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

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



ÖDÜLLER:

- Quality Management Awards 2018, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli"
- TripAdvisor "2018 Mükemmeliyet"
- Quality Management Awards 2017, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Oteli"
- Coral Travel Starway World Best Hotels 2017, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"
- Booking.com 2017, "Mükemmellik" TUI Top Quality 2017, "Top Quality"

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

PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
İşletme	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(%95 iştirak)
Proje tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel kapasitesi	583 oda / 1.200 yatak
Ekspertiz değeri	579,9 milyon TL
Yıllık ortalama otel doluluk oranı	%55 (%46 - 2017)
Tamamlanma tarihi	2007
Arsa alanı	90.150 m²
Kiralanabilir alan	86.673 m²

^(*) 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu sonucu.

HAYAT TEPE, İSTANBUL

Hayat Tepe Projesi'nin merkezi konumu, şehir insanının alışverişten kültür ve eğlence etkinliklerine, tüm ihtiyaçlarını kolayca karşılamasına olanak sağlamaktadır.

Tamamlanma Tarihi

2016

Beklenen Satış Geliri

320 MİLYON 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 üç bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe'de "modern" ve

Satılabilir Alan

78.533 m²

Konum

İSTANBUL, BAYRAMPŞA

"provenç" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.

Toplam 612 daire ve 2 dükkândan oluşan Hayat Tepe Projesinde 31.12.2018 itibarıyla 582 daire teslim edilmiş ve projenin teslim oranı %95 olmuştur.

HAYAT TEPE SUITES

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

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

**PROJE DETAYLARI**

Sahiplik	Özak GYO
Proje tipi	Konut ve rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam beklenen gelir	320,0 milyon TL
Proje başlangıç tarihi	2013
Proje tamamlanma tarihi	2016
Arsa alanı	16.698 m ²
Toplam satılabilir alan	78.533 m ²
Hayat Tepe teslim oranı (582/614) ^(*)	%95

^(*) 31.12. 2017 itibarıyla; Hayat Tepe Projesinde 614 bağımsız bölümün 582'si teslim edilmiş ve teslimat oranı %95 olarak gerçekleşmiştir. 30 konut ve 2 dükkân mevcuttur.

BÜYÜKYALI PROJESİ, İSTANBUL

Büyükyalı'nın konseptini; yaya konforu, renkli sosyal yaşam, kalite, sürdürülebilirlik gibi değerleri bir araya getiren ve projenin “iyi yaşam” vizyonunu destekleyen “yeni şehircilik” akımı oluşturmaktadır.

Sahiplik

**ÖZAK GYO (%60),
ZIYLAN GAYRİMENKUL (%32);
YENİGÜN İNŞAAT (%8)**

Konum

KAZLIÇEŞME, İSTANBUL

Proje Tipi

KARMA KULLANIM

Tamamlanma Tarihi

İNŞAAT 2019, SATIŞ 2021

Özak GYO Payı

%60

Beklenen Toplam Satış Geliri

5,4 MİLYAR TL

Beklenen Toplam Kâr

1,7 MİLYAR TL

Arsa ve Geliştirme Maliyeti

3,7 MİLYAR TL

Arsa Alanı

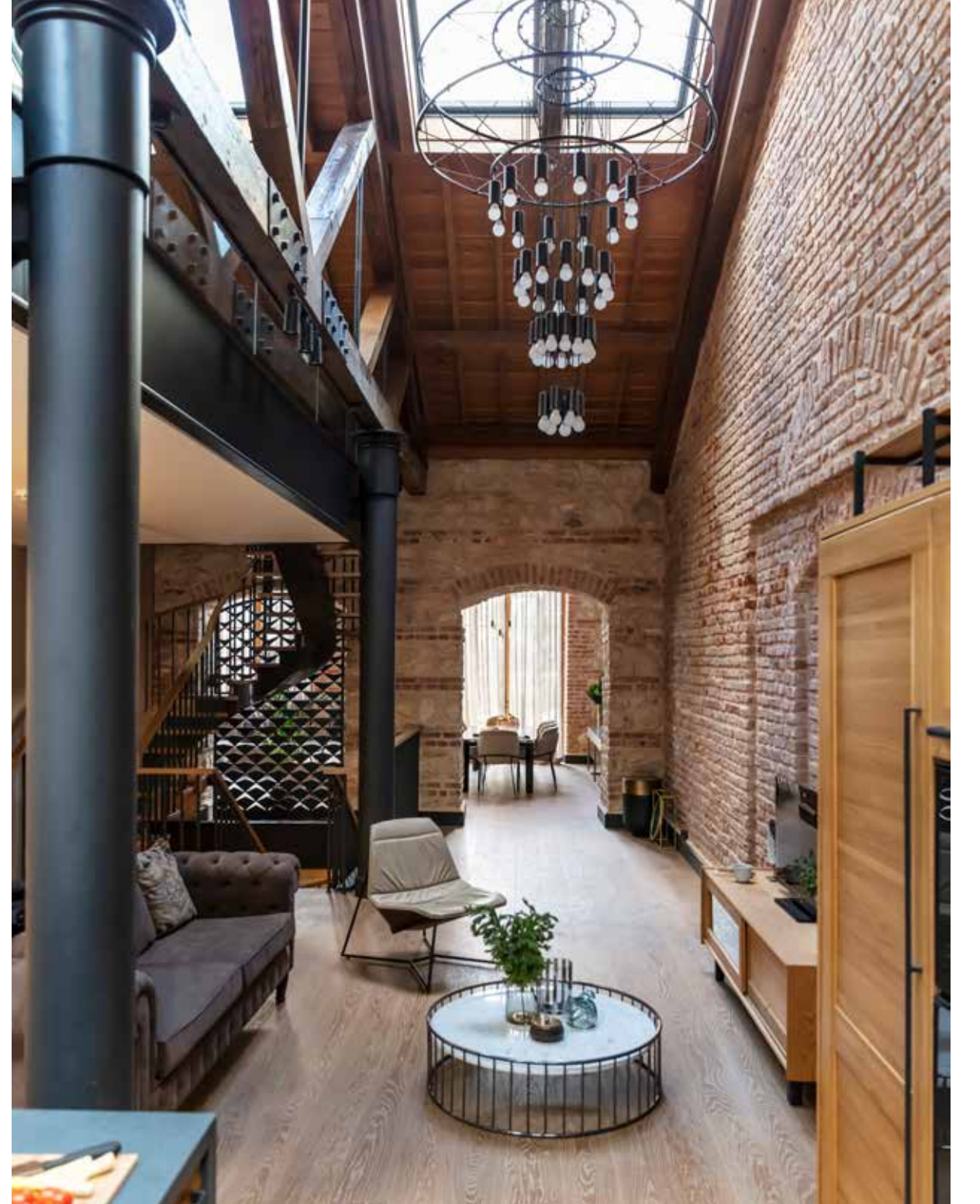
111.200 M²

Beklenen Ortalama M² Satış Fiyatı

17.150 TL

Kiralanabilir/Satılabilir Alan

315.000 M²



BÜYÜKYALI PROJESİ, 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. Merkezine insanı ve “iyi yaşam”ı koyan Büyükyalı İstanbul'un tasarım ilkeleri, “Yeni Şehircilik” akımının ilkeleri ile birebir örtüşmektedir. Chapman Taylor'ın, proje ortaklarından aldıkları bilgileri de göz önünde bulundurarak, uygun bir kentsel çerçeveye ekonomik, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda ele aldığı Büyükyalı'nın konsepti, İstanbul'un “zamansız ruhu”ndan, “tarihi dokusu”ndan ve “geleneksel semt hayatı”ndan ilham alarak tasarlanmıştır.

Projede farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, markalı rezidans konutlar ve ofisler yer almaktadır. Ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal tesislerle çocuk alanlarının yer alacağı kiralanabilir sosyal alanlar bulunmaktadır. Yaşam alanlarının güvenli bir şekilde ayrıştırıldığı projede; sokak, meydan, park, bahçe ve avlular geleneksel ve çağdaş mimarinin buluştuğu bir mekânsal tasarıma sahiptir.

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. Atatürk Havalimanı'na 8 km, Tarihi Yarımada ve Topkapı Sarayı'na 8 km, Taksim Meydanı ve Nişantaşı'na 12 km uzaklıkta olan Büyükyalı'nın Bakırköy ve Yenikapı İDO iskeleleri gibi önemli terminallere de bağlantı



yollarıyla oldukça kolay bir şekilde erişim olanağı bulunmaktadır. Bu avantajlı konum, Büyükyalı Projesinin İstanbul gibi bir megapoldeki en önemli sorunlardan biri olan trafik sorununu aşmasını kolaylaştırmaktadır.

Deniz manzarası ve deniz kıyısında keyifli vakit geçirmenin yanı sıra, denizin günlük hayat akışı içerisinde verimli bir şekilde kullanılabilmesinin hedeflendiği Büyükyalı Projesi ile İstanbul'da yoğun bir şekilde kullanılmayan deniz ulaşımının da günlük yaşamın bir parçası haline getirilmesi planlanmaktadır.

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından “eski eser” olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır. Proje kapsamında 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.

19. yüzyıl sanayileşme hamlesinin önemli tanıklarından Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu'nun günümüze kadar ulaşmış bazı yapılarına ev sahipliği yapan Büyükyalı Projesinde, yıllardır kamunun kullanımına kapalı kalan tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmalarının yürütülmesine ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda bu yapılara yeni işlevler kazandırılmasına karar verilmiştir. Projelendirme aşamasından itibaren hassasiyetle yaklaşılan bu tarihi yapılar, Büyükyalı'nın mimari projesinin de temel yaklaşımını oluşturmakta; buradaki tarihi yapıları merkeze alan, geçmişin köklü hikâyesiyle modernin teknolojik avantajlarını birleştiren, zamansız bir mimari tasarıma sahip olan Büyükyalı Projesi, bu özelliğiyle diğer tüm konut-yaşam projelerinden ayrılmaktadır.

BÜYÜKYALI PROJESİ, İSTANBUL

Her biri yer aldığı mahalleye göre kendi özgün kimliğine sahip bir dizi şehir bloğundan oluşan Büyükyalı'da her mahalle, İstanbul'un tipik bir yerleşim bölgesinin özel karakterini yansıtmaktadır.

Büyükyalı İstanbul Projesinde, tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmaları akademik danışmanlar ve konusunda uzman ekipler aracılığıyla hayata geçirilmektedir. Birçok önemli kurum ve kuruluşa denetimi ve onayla ilerlenen Projede, tarihi binalarla ilgili, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, İstanbul Valiliği Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün; proje genelinde ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Siluet Görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nun onayları alınmıştır.

Şehir modelli master plan yaklaşımı çerçevesinde, her biri yer aldığı mahalleye göre kendi özgün kimliğine sahip bir dizi şehir bloğundan oluşan Büyükyalı'da her mahalle, İstanbul'un tipik bir yerleşim bölgesinin özel karakterini yansıtmaktadır. Proje alanındaki mevcut tarihi yapılar, bir mahalleden diğerine geçişleri vurgularken; konut blokları homojen bir yerleşimle, şehrin silüetinde istenmeyen bir yapılaşma görüntüsüne izin vermeyecek şekilde tasarlanmıştır.

Dört mahalleden oluşan bir deniz semti olarak planlanan proje, İstanbul'un geleneksel ve modern birleştirdiği şehir dokusundan ilham almaktadır. Bu bağlamda Büyükyalı İstanbul'da yer alan Deniz Kapı Evleri, Ada Kapı Evleri, Gün Kapı Evleri ve Sahil Kapı Evleri konumlandıkları bölgenin özellikleri doğrultusunda tasarlanmıştır.

Olağanüstü bir Marmara Denizi manzarasına sahip olan Deniz Kapı'nın yer aldığı bölge, bu deniz manzarasından daha çok yararlanabilmek için iç yüzeylerde geniş, güzel bir manzara avlusuyla tamamlanan, "U" şeklinde planlanmıştır. Mahalle doğuda, merkez meydana ve deniz kıyısına kadar devam ederken; batı bölümü giriş kapısına ve restore edilen tarihi hamam binasına bakmaktadır. Kuzeyin iç kısım cephesi, ticari işletmelerin de yer alacağı ana meydanı ve buradaki hareketli etkinlikleri görmek; mimari kompozisyon, üç kuleden ve bağlantılı ara binalardan oluşmaktadır. Deniz Kapı bölümünde, kullanılan malzemelerle birlikte teknik ve yapısal detayların odağında, doğallık ve özgünlük yer almaktadır.

Ada Kapı'nın kimliği ise tüm binaların baktığı iç bahçe alanının kalitesi ve tasarımıyla beraber, yapıların dış sokaklarla olan bağlantıları üzerinden kurgulanmıştır. Konut bloğu, bağlantı ara binaları ve alçak binalardan oluşan Ada Kapı, doğusunda, batısında ve güneyinde, tarihi binalarla çevrenmek; geleneksel ve modernin birleştiği bu mahallede, sakin bahçeler ve çocuklar için oyun alanları da bulunmaktadır.

Günümüz insanının ihtiyaçları doğrultusunda iş ve yaşam alanlarını bir araya getiren ev-ofis topluluğu, Gün Kapı ismiyle, proje alanının kuzey doğusunda yer almaktadır. Kuzey ve doğu girişleriyle tren istasyonuna çok yakın bir konumda bulunan Gün Kapı'da detaylarda ve malzeme seçimlerinde çağdaş çizgiler taşıyan bir görünüme sahiptir. Binalar, odak noktasında bir süs havuzu olan merkezi bir avluya bakmakta; bölgenin kuzeydoğusunda tüm Büyükyalı sakinlerinin kullanabileceği geniş bir spor ve eğlence tesisi yer almaktadır.



Sahil Kapı ise Marmara Denizi'ne bakan bölgenin güneybatı köşesinde yer almakta ve mükemmel deniz manzaralı, üç yüksek konut bloğundan oluşmaktadır. Tarihi yarımada ve deniz manzarasını en iyi görecektir şekilde konumlandırılmış olan Sahil Kapı'nın güneybatı köşesindeki Fendi konut bloğunun yanı sıra süs havuzlu ve geniş peyzajlı merkezi avlu da bu bölgede bulunmaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı Projesinde kullanılan malzemelerden renk seçimlerine, planlamadan donanımına kadar her şey bu doğrultuda tasarlanmıştır. Projede, tarihi şehir surlarından ilham alınarak geleneksel renk paleti tercih edilirken; taş ve tuğla gibi geleneksel ve Büyükyalı'nın estetik değerini gelecek nesillere taşıyacak, zarafetle yaşanan, çevreye zarar vermeyecek doğal malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca alandaki mevcut ağaçlar da çoğaltılıp çeşitlendirilerek peyzaj düzenlemesindeki yerlerini almış ve enerji tasarrufu için yapıların çatılarında güneş panelleri kullanılmıştır.

Büyükyalı'nın peyzaj çalışmalarında havuz, hareketli su düzenlemeleri ve çeşmelere yer verilerek; suyun rahatlatıcı ve canlandırıcı etkisinin tüm yaşam alanlarına yayılması hedeflenmektedir.

Proje kapsamında gerçekleştirilen ve yaklaşık 30 kilometrelik sahil bandına direkt ulaşım sağlayan Büyükyalı köprüsü, birkaç adımla deniz kenarında, yürüyüş, koşu gibi kişisel aktivitelere ve stresten uzak zaman geçirmeye olanak sağlamaktadır. Öte yandan site içerisinde zeminin altına alınan araç trafiğinin yanı sıra Büyükyalı, yürüyüş parkurları, parklar ve bahçelerle de sakinlerine; insana saygılı, huzurlu ve nefes aldırıcı bir yaşam sunmaktadır.

Yaşamı bir bütün olarak ele alan Büyükyalı İstanbul'da çocukların ve gerektiğinde anne babalarının evlerinden rahatça ve kısa sürede ulaşabilecekleri ana sınıfı ve ilkökulu kapsayan okul projesi, eğitim anlayışı ve kalitesiyle örnek oluşturacak şekilde planlanmaktadır.

BÜYÜKYALI PROJESİ, İSTANBUL

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

İyi yaşamın ayrılmaz bir parçası olan sağlıklı yaşama da büyük önem verilen Büyükyalı Projesi kapsamında planlanan; mahalle yaşamının bir parçası olacak ve semte spor kültürünü kazandıracak Büyükyalı Kulübü, her yaş grubundan insana, uzman eğitmenler eşliğinde fiziksel aktivite fırsatları sunmaktadır. Kulübün altyapısı, temel dalların yanı sıra tenis, yüzme ve yelken gibi branşları da içerecek şekilde hazırlanmaktadır.

Tüm bunların yanı sıra proje içerisinde yer alan market ve organik pazar, hem Türk hem dünya mutfaklarının seçkin örneklerini sunan kafe ve restoranlar, dünya markalarını buluşturan canlı alışveriş merkezi de Büyükyalı'da zamansızlık sorununa çözüm üretmektedir.

Öte yandan tüm dairelerin “akıllı ev” teknolojisindeki son yeniliklerle donatıldığı Büyükyalı İstanbul'da; aydınlatmadan perde ve panjurların kontrolüne, VRV klimadan yerden ısıtma sistemlerine kadar birçok donanımın uzaktan yönetilebilmesi sağlanmaktadır. Akıllı ev sistemleri sayesinde Büyükyalı sakinlerinin ev hayatının kolaylaştırılması; ayrıca gereksiz enerji israfının önlenerek tasarruf yapılması da planlanmaktadır.

İleri teknolojiyle tasarlanan ses izolasyonu sayesinde komşu dairelerdeki seslerden rahatsız olma durumunun tamamen ortadan kaldırıldığı Büyükyalı'da üstün kapasiteli jeneratör sistemi aracılığıyla elektrik kesintisi sorun olmaktan çıkmaktadır. İç mekânlarda tercih edilen

antibakteriyel boyalar, nefes alan bir evde, sağlıklı bir şekilde yaşamayı mümkün kılarken; projede kullanılan yerden ısıtma sistemi sayesinde mimari açıdan çok daha kullanışlı mekânlar ortaya çıkmaktadır. Yalıtımda ve ısıtmada kullanılan, uluslararası standartların üstündeki kaliteli malzemeler sayesinde, hem enerji tasarrufu sağlanmakta hem de ısınma maliyeti en aza indirilmektedir.

Elektrik kesilse bile çalışmaya devam eden asansör sisteminin yanı sıra tüm bloklarda, girişi farklı noktalarda yer alan ve günlük yaşamı engellemeyen yük asansörleri de bulunmaktadır.

Verimlilik odaklı tasarım anlayışı sayesinde, konutların her metrekaresinin en kullanışlı şekilde değerlendirildiği Büyükyalı'da asansör boşluğu, shaft, yangın merdiveni, sosyal tesis, yangın kaçış koridoru, çöp odası ve tesisat odası gibi alanlar, konut metrekaresine dâhil edilmemektedir.

İç mimaride Avrupa'nın en iyi projesi seçilen Büyükyalı Projesinde Özak GYO %60, Ziylan Gayrimenkul % 32 ve Yenigün İnşaat % 8 paya sahiptir. Emlak Konut GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda, Emlak Konut GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından, çalışmalara başlanmıştır; aynı yıl Eylül ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görücüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.



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

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

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

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı'da 2018 yılsonu itibarıyla 1.277 ünite satışa sunulmuştur. Emlak Konut GYO tarafından açıklanan rakamlara göre, 2018 yılsonu itibarıyla Büyükyalı Projesi'ndeki 475 adet ünitenin satışı gerçekleştirilmiş ve 1,4 milyar TL satış cirosu elde edilmiştir. Kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı, 2018 yılında da Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yer almış; 2018 yılı 3. çeyreğini ciro şampiyonu olarak tamamlamıştır.

Büyükyalı İstanbul; okulu, camisi, sineması, tiyatrosu, alışveriş merkezi, spor kulübü, fitness ve SPA alanları, cafe ve restoranlarıyla “iyi yaşam” vaadini gerçekleştirirken sadece bugünün ihtiyaçlarını değil, gelecekte ortaya çıkabilecek talepleri de karşılamayı hedeflemektedir.

PROJE DETAYLARI	
Sahiplik	Özak GYO (%60) Ziylan Gayrimenkul (%32) Yenigün İnşaat (%8)
Proje tipi	Karma
Konum	İstanbul, Kazlıçeşme
Proje başlangıç tarihi	2016
Proje bitiş tarihi	İnşaat 2019, Satış 2021
Beklenen toplam proje maliyeti	3,7 milyar TL
Beklenen toplam satış geliri	5,4 milyar TL
Beklenen toplam kâr	1,7 milyar TL
Beklenen ortalama m² satış fiyatı	17.150 TL
Arsa alanı	111.200 m²
Satılabilir/kiralanabilir alan	315.000 m²

GÖKTÜRK PROJESİ

Üçüncü havaalanına 15 km, TEM otoyoluna 12 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

Proje Başlangıç Tarihi

2019

Beklenen Satış Geliri

778 MİLYON TL

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

Arsa ve Geliştirme Maliyeti

533 MİLYON TL

Özak GYO Hisse Oranı

%100

Beklenen Kâr

245 MİLYON TL

Şirket, 2014 yılında portföyüne dâhil ettiği ilk parselden sonra, arsayı genişletmek amacıyla, 2017 yılının ilk çeyreğinde 2. parseli de portföyüne eklemiştir. Bu arsanın tapusunun Mart 2017'de Milli Emlak'tan devir alınması ve sonrasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.madde uygulamaları ile birlikte Göktürk'teki 3 parselden oluşan arsa alanı 41.316 m²^(*)ye olarak güncellenmiştir.

(*) 6.969 m²'si Kamu Ortaklık Payı olup, ekspertiz değeri 8,7 milyon TL'dir.

**PROJE DETAYLARI**

Sahiplik	Özak GYO (%100)
Proje tipi	Konut
Konum	İstanbul, Eyüp, Göktürk
Proje başlangıç tarihi	2019
Proje bitiş tarihi	2022
Beklenen toplam proje maliyeti	533 milyon TL
Beklenen toplam satış geliri	778 milyon TL
Beklenen kâr	245 milyon TL
Beklenen ortalama m ² satış fiyatı	15.850 TL
Arsa alanı	41.316 m ²
Kiralanabilir/satılabilir alan	49.000 m ²
Toplam arsa ekspertiz değeri	278,9 milyon TL

BALMUMCU ARSASI, İSTANBUL

Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut, ofis ve apart ünitelerden oluşan karma kullanımlı olarak geliştirmeyi planladığı projeye 2020 yılında başlayacaktır. Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da büyük önem taşımaktadır.

PROJE DETAYLARI	
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje tipi	Karma Kullanımlı Proje
Arsa alanı	8.349 m²
Toplam ekspertiz değeri	155,1 milyon TL



MAHMUTBEY ARSASI, İSTANBUL

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu bir konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katan öncelikli tercihlerden biri haline gelmesi öngörülmektedir.

PROJE DETAYLARI	
Konum	İstanbul, Bağcılar
Tanım	Konut
Arsa alanı	6.682 m²
Ekspertiz değeri	48,6 milyon TL



DİDİM ARSASI, AYDIN

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

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

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



DEMRE ARSALARI, ANTALYA

Antalya ili Demre ilçesi 194 ada 338 parselde yer alan Demre arsasına ilişkin irtifak hakkı tesis işlemleri 2016 yılında tamamlanmış ve Özak GYO adına “Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)” düzenlenmiştir. Söz konusu arsa Özak GYO adına 49 yıllığına kesin tahsislidir. Yapımı planlanan otel projesi için yapı ruhsatı, 20.12.2018 tarihinde alınmıştır.

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.

Günübirlik tesis yatırımı yapmak üzere Özak GYO adına ön izni bulunan, Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, Antalya ili Demre ilçesi Taşdibi-Sülüklü Mevkii 7 No.lu özel parselde kayıtlı araziye ilişkin olarak; Kültür ve Turizm Bakanlığı (Bakanlık) tarafından Şirket adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Kesin tahsis yazısı ile Özak GYO'dan istenen belgelerin Bakanlığa teslimini takiben kesin tahsis yürürlüğe girecektir.

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günübirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel parselde yer alan bu günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak 2018 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüş olup, irtifak hakkının tesisine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

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



DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

GAYRİMENKUL	AÇIKLAMA	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	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/007	417.547.000 TL	25.956.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/005	205.311.000 TL	12.300.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/004	313.620.000 TL	21.753.024 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Quality Resort Hotel Tesis (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/008	575.706.000 TL	47.546.383 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (33 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/010	143.255.000 TL	9.474.600 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (33 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/010	34.720.000 TL	1.564.200 TL
Göktürk Arsası 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/014	84.610.000 TL	-
Göktürk Arsası 2	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/013	185.590.000 TL	-
Göktürk Arsası (KOP) ^(*)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/015	8.695.000 TL	-
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/011	155.085.000 TL	-
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/006	48.565.000 TL	-
Demre Arsası - Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde Yer Alan 1 Adet Arsa (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/016	20.225.000 TL	-
Büyükyalı Projesi ^(**)	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2018 -2018/ ÖZAKGYO/012	1.908.265.000 TL	-

^(*) Kamu Ortaklık Payı
^(**) 1.908.265.000 TL Projenin tamamlanması durumunda ÖZAK GYO payının bugünkü pazar değerini ifade etmekte olup; Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 5.380.705.000 TL, Projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 2.033.905.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İNSAN KAYNAKLARI

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

Özak GYO'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.

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

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

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

Çalışanların organizasyona sağladıkları katma değer ve sorumlulukları doğrultusunda ücretlendirilmesi amaçlanmaktadır.

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

2018 yılsonu itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 32 (31 Aralık 2017: 29), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 377 (31 Aralık 2017: 360) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı ise 339'dur. (31 Aralık 2017: 328).

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

BÖLÜM I – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilerek Temmuz’ 2003 tarihinde kamuya açıklanan ve 2014 yılında II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde son hali yeniden yayınlanan “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin uygulanmasına azami özen göstermektedir. 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 yöneticisi 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’e bağlı olarak çalışmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nün başlıca sorumlulukları şunlardır:

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2018 yılında; Mart, Mayıs ve Kasım aylarında çeyrekse dönem finansal sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer telekonferans toplantısı düzenlenmiştir. Telekonferans toplantılarına 15 kurumdan 16 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılım göstermiş; Şirket ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

2018 yılında araştırma analisti, portföy yöneticileri ve yabancı kurumsal yatırımcılar için 10 kez Büyükyalı İstanbul projesi saha ziyareti toplantısı düzenlenmiştir. Toplantılara 11 farklı kurumdan 22 farklı portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılarak proje hakkında bilgi almış, şantiye, satış ofisi ve örnek daire ziyareti yapılmıştır.

2017 yılında başarılı roadshow süreci ardından Şirket ortaklarına ait yaklaşık 30 milyon adet halka açık statüde OZKGY pay senedinin yabancı ve yerli kurumsal yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiş olup; bu satışlar ile birlikte, %25 seviyesinde olan yabancı takas oranı %65 seviyesine çıkarılmıştır. 2018 yılında ise Şirket sermayesinin %10’una denk gelen paylar tek bir yabancı fon tarafından satın alınmıştır. Bu işlemler sonrasında yabancı takas oranı %70 seviyelerine yükselmiştir. İşlem hacmindeki artış ile birlikte Şirket payları 01.07.2018-31.12.2018 tarih aralığında BİST-100’de yer almıştır.

Yatırımcı İlişkileri İletişim

ADI SOYADI	GÖREVİ VE GÖREVLENDİRİLME 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
Yüksel Alpat	Muhasebe Müdürü / 14.11.2018	0212 486 36 50	yuksel.alpat@ozakgyo.com	-	-

Yıl içerisinde gerçekleştirilen toplu ve bire bir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse Şirket merkezinde/projelerde misafir edilerek 33 oturumda 54 kurumdan 80 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 62 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 2018 yılı boyunca toplam 91 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yatırımcı.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.

2018 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, 2018 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

2017 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan Genel Kurul toplantısı 17.05.2018 tarihinde Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir.

Pay sahiplerinin %84,4'ünün 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 13 Nisan 2018 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. 2016 yılında bu kapsamda bir işlemin olmadığı bilgisi Genel Kurul'a sunulmuştur.

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

Genel Kurul toplantısına katılan pay sahiplerinden soru sorma hakkını kullanan olmamıştır. Gündem maddeleri ile ilgili olarak pay sahipleri tarafından, toplantı başkanlığı oluşturulması, Yönetim Kurulu Üye seçimi, Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücret ve 2018 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 zorlaştıracı 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 31.12.2017 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 259.392.437,00 TL ve 77.878.481,73 TL Net Dönem Kârı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 3.893.924,09 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı SPK mevzuatına göre 255.498.512,91 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 73.984.557,64 TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış; Şirket'in geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2017 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem kârının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması önerisi 17.05.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oybirliği ile onaylanmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

2.6. Payların Devri

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

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

BÖLÜM 3 - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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 inisiyatife ve bununla birlikte ekip çalışmasına önem verilen, motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulmasını hedeflemektedir.

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

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

BÖLÜM 5- YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Şirket'in 25.05.2017 ve 17.05.2018 tarihli olağan genel kurul toplantılarında seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri ve geçmişleri aşağıda yer almaktadır.

ADI SOYADI	GÖREVİ	GÖREV BAŞLANGIÇ TARİHİ	GÖREV SÜRESİ	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2017	3 yıl	-
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	25.05.2017	3 yıl	-
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	-
Kemal Soğukçeşme	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	-
Prof. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean Claude Baumgarten	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 13.04.2018 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 13.04.2018 tarihli kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Prof. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'ın Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine ve yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

AHMET AKBALIK

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 (TİM) 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 TİM-Hizmet İhracatçıları Birliği Başkan Yardımcısı, 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.

ÜRFİ AKBALIK

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. ALİ ALP

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğdu. 1987'de Ankara Üniversitesi SBF'den İşletme lisansı ile mezun oldu. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamladı. 1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda Kurul Üyesi olarak görev yaptı. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana-Champaign'de akademisyen olarak çalıştı. Halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak çalışmakta ve Bilkent Üniversitesi ile Viyana Ekonomi Üniversitesi'nde misafir öğretim üyesi olarak finansman alanında dersler vermektedir. Ayrıca, Yeni Gimat GYO, Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Torunlar GYO A.Ş. ve Özak GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

OĞUZ SATICI

Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İstanbul'da doğan Oğuz Satıcı, Washington International University de İşletme bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Satıcı, 1991 yılında tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Tekstil İplik Örne Sanayi ve Ticaret

AŞ'yi, 1994 yılında Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurdu. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olmuştur.

1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği, 2004-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konsey Üyeliği, 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.

PROF. DR. SAİM KILIÇ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

JEAN-CLAUDE BAUMGARTEN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

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

M. FATİH KERESTECİ

Genel Müdür

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

Şirket'in Aday Gösterme Komitesi bulunmamaktadır. SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1 maddesi kapsamında, bu komitenin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Mevzuat, Esas Sözleşme ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. sayılı maddesinde belirtilen kriterler kapsamında Bağımsız Üye olarak görev yapmaya aday olduklarını belirterek, bağımsızlık beyanlarını sunan Prof. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 13.04.2018 tarih ve 2018-02 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu'na Bağımsız Üye adayı olarak sunulmuşlardır.

Bağımsız üye adayları olarak sunulan Prof. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'in adaylıkları 13.04.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış, 17.05.2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri oybirliği ile kabul edilmiştir.

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

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

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

PROF. DR. SAİM KILIÇ

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 Üyeleri'nin görev ve yetkileri Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19'uncu maddesinde belirlenmiş olup; Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, ve Esas Sözleşme ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. İlgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir.

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 sekretaryasından 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 49 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.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

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

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

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

Yönetim Kurulu'nun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi

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

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az dört kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az altı kez olmak üzere, gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Buna bağlı olarak 2018 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite 6'şar kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içinde 1 toplantısını Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden gerçekleştirmiştir. Diğer 5 toplantıda Şirket'in kurumsal uyum çalışmaları ve yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetleri değerlendirilmiştir. Denetimden Sorumlu Komite 4 adet toplantısını çeyreksele sonuç değerlendirmeleri ve finansal rapor kontrolleri için, 2 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 2018 yılının son toplantısında risk yönetim sistemlerini gözden geçirmiştir.

Komitelerin, Yönetim Kurulu tarafından 16.04.2014 tarihinde onaylanan çalışma esasları doğrultusunda ve etkin olarak faaliyet gösterdiği görülmekte olup, yıl içinde gerçekleştirdikleri bütün toplantıların tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur. 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, uygulanamadığı 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.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

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

Toplantılar:

Komite her iki ayda bir defa olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve düzenli bir şekilde arşivlenir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi gerekli gördüğü 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, finansal riskler ve operasyonel riskler olarak dört 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 Direktörlüğü kontrolünde yürütülmekte, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim Bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

İç kontrol çalışmalarındaki temel hedef, iç kontrol çalışanının ve kurulan sistemin, faaliyetler gerçekleştirilirken, Şirketin üç ana alandaki amaçlarına ulaşması konusunda yönetime makul bir güvence vermesini sağlamaktır.

Makul güvence verilmesi hedeflenen ilk amaç grubu faaliyetlerle ilgili olup, operasyonel ve finansal performans hedefleri ve varlıkların kayıplara karşı korunması da dâhil olmak üzere, şirketin faaliyetlerinde etkililiği ve etkinliği sağlamayı kapsamaktır. İkinci amaç grubu, raporlama ile ilgili olup, iç ve dış, finansal ve finansal olmayan raporların güvenilir ve şeffaf bir şekilde, zamanında, düzenleyici otoriteler ve standart koyucular tarafından çıkarılmış ilke ve kurallarda veya şirket politikalarında belirtildiği şekilde düzenlemeyi içermektedir. Üçüncü amaç grubu ise mevzuata uyum ile ilgili olup, Şirketin tabi olduğu her türlü yasa, yönetmelik, tebliğ ve diğer düzenlemeler ile içeride belirlenmiş politika ve prosedürlere uyumun sağlanması hedeflenmektedir.

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

Şirket bu kapsamda operasyonel başarısını devamlı kılmak ve mevcut yatırımların rayıç değerlerine ulaşmasıyla alternatif katma değerli projeler yürütmek suretiyle, sürdürülebilir güçlü nakit akışı ve büyüme yaratma hedefindedir.

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 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 ayırımında belirlenmiştir.

Şirket'in 17.05.2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 4.250 TL huzur hakkı ödenmesine; Yönetim Kurulu Başkanı ve diğer Üyelere herhangi bir ödeme yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir. Dönem içinde bağımsız yönetim kurulu üyeleri ve diğer üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydaların toplam tutarı ise 727.708 TL'dir. Şirket 2018 yılı içinde herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi ya da üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

RAPOR DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

DEĞERLEME ŞİRKETLERİ SEÇİMİ

Yönetim Kurulumuzun 24.01.2019 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği’nin 35. Maddesi gereğince;

- 2019 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin “Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.”den alınmasına,
- Şirket portföyüne 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin “Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.” ve “Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.”den alınmasına,

karar verilmiştir.

GERİ ALIM KARARI

15.01.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21.07.2016 ve 25.07.2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ RAPOR ÖZETİ

GENEL BİLGİLER

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları borsada işlem gören şirketler ve 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 ulaşacağıın öngörülmesi durumunda, ortaklık yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanılması zorunlu tutulmuştur.

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

2018 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2018 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan konsolide olmayan finansal tablolarımızın ilişkili taraf işlemlerine ilişkin dipnotlarında açıklanmış olup, bu Rapor’da sadece %10 sınırını aşan işlemlerin piyasa koşullarına göre uygunluğu değerlendirilmiştir.

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

SONUÇ

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “II-17.1” sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği”nin “Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler” başlıklı 10. maddesine istinaden;

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile portföyümüzde yer alan varlıklardan Ela Quality Resort Hotel’in kiralanmasından kaynaklanan 2018 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2019 yılında da bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alış işlemlerinin 2018 hesap dönemi içerisindeki tutarı, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10’unu aşmamakla birlikte; Şirketimizin Göktürk’ta başlayacak konut projesi ve Demre’de başlayacak olan otel projesi kapsamında İnter Yapı’dan alınması kararlaştırılan müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla 2018 yılında bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Her iki Şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2019 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

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. (İletişim adresi: yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com)

Ticari sır niteliğinde olmayan tüm sorulara eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ilkeleri gözetilerek, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevap verilmekte ve yönetim ile pay sahibinin sürekli iletişim halinde olması sağlanmaktadır. Birim, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmakta olup, ayrıca yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili düzenli olarak yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır.

Birim'de, Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak Hilal Yıldız Çelik (hilal.celik@ozakgyo.com) görev almakta olup; ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Md 11/3 kapsamında Muhasebe Müdürü Yüksel Alpat da birimde 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,
- 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 2018 yılında; Mart, Mayıs ve Kasım aylarında çeyrek dönem finansal sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer telekonferans toplantısı düzenlenmiştir. Telekonferans toplantılarına 15 kurumdan 16 portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılım göstermiş; Şirket ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

2018 yılında araştırma analisti, portföy yöneticileri ve yabancı kurumsal yatırımcılar için 10 kez Büyükyalı İstanbul projesi saha ziyareti toplantısı düzenlenmiştir. Toplantılara 11 farklı kurumdan 22 farklı portföy yöneticisi ve araştırma analisti katılarak proje hakkında bilgi almış, şantiye, satış ofisi ve örnek daire ziyareti yapılmıştır.

2017 yılında başarılı roadshow süreci ardından

Şirket ortaklarına ait yaklaşık 30 milyon adet halka açık statüde OZKGY pay senedinin yabancı ve yerli kurumsal yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiş olup; bu satışlar ile birlikte, %25 seviyesinde olan yabancı takas oranı %65 seviyesine çıkarılmıştır. 2018 yılında ise Şirket sermayesinin %10'una denk gelen paylar tek bir yabancı fon tarafından satın alınmıştır. Bu işlemler sonrasında yabancı takas oranı %70 seviyelerine yükselmiştir. İşlem hacmindeki artış ile birlikte Şirket payları 01.07.2018-31.12.2018 tarih aralığında BİST-100'de yer almıştır.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen toplu ve bire bir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse Şirket merkezinde/projelerde misafir edilerek 33 oturumda 54 kurumdan 80 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 62 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 2018 yılı boyunca toplam 91 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

HİSSE PERFORMANSI VE PİYASA DEĞERİ

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BİST) 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 31.12.2018 tarihi itibarıyla piyasa değeri 527.500.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2018 yılında ortalama işlem hacmi 3,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

ÖZAK GYO 2018 YILI KARŞILAŞTIRMALI HİSSE PERFORMANSI



RİSK YÖNETİMİ

RİSKLERE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

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 2018 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. Son olarak Komite'nin 13.12.2018 tarih ve 2018/06 no.lu toplantısında Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilmiştir.

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

MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.c) 10 Mayıs 2018 tarihli ve 30417 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.ç) 2 Ocak 2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

12.09.2018'de "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" yayınlanmış ve döviz cininden ve dövize endeksli olarak yapılamayacak sözleşmeler belirlenmiştir. Bu kararın akabinde, 06.10.2018 tarihinde, "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)" ve 16.11.2018'de "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52)" Resmi Gazete'de yayınlamıştır.

04.05.2018'de "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

05.06.2018'de Taşınmaz Ticaret Hakkında Yönetmelik Resmi Gazete'de yayınlanarak taşınmaz ticaretinin usul ve esaslarını belirlemiştir.

Kişisel Verilerin Korunması mevzuatı kapsamında 10.03.2018'de "Veri Sorumlusuna Başvuru Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ" ve 10.03.2018 tarihinde "Aydınlatma Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesinde Uyulacak Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanunun 56. Maddesiyle Borçlar Kanunun 344. Maddesi değiştirilmiş ve kira artışları için ÜFE olan artış üst oran sınırı "bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı" olarak belirlenmiştir.

HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

BAĞIMSIZ DENETLEME KURULUŞU

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

VERGİ DANIŞMANI

MESA Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

KREDİ DERECELENDİRME HİZMETİ ALINAN DERECELENDİRME KURULUŞU

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating)

2018 YILINDA HİZMET ALINAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİ

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

2018 YILINDA HİZMET ALINAN İŞLETMECİ ŞİRKETLER

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama: Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 4 Mart 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

Esas

Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup 'un toplam varlıklarının % 43'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 1.562.278.000 TL'dir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür ve Finans ve Mali İşler Direktörü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Uygulanan prosedürler:

Kontrollerin değerlendirilmesi:

Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür ve Finans ve Mali İşler Direktörü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Ekspertinin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.

Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin değerleri Pazar yaklaşımı ve Nakit indirgeme yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca değerlendirme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler tarafımızca kontrol edilmiştir.



Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.
	Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:
	Dipnot 2 ve 11'de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.
	Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

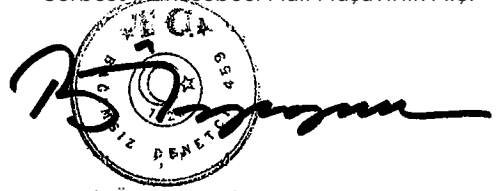
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 4 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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



Burak Özpoymaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 Mart 2019

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	166-167
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	168
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	169
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	170
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	171-237

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Dönen varlıklar		753.444.381	242.842.538
Nakit ve nakit benzerleri	4	635.172.561	172.203.795
Ticari alacaklar		20.756.282	15.318.515
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	224.193	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	20.532.089	15.318.515
Diğer alacaklar		4.013.187	2.293.789
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	4.013.187	2.293.789
Stoklar	8	15.637.828	21.206.886
Peşin ödenmiş giderler		73.726.931	24.079.746
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	766.142	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	72.960.789	24.079.746
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	2.124.025	1.420.770
Türev araçlar		-	1.507.416
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	1.507.416
Diğer dönen varlıklar	10	2.013.567	4.811.621
Duran varlıklar		2.818.854.500	2.160.871.299
Ticari alacaklar		1.087.425	914.245
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.087.425	914.245
Finansal yatırımlar		12.499	10.474
Stoklar	8	562.615.968	318.647.736
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.562.278.000	1.299.280.000
Maddi duran varlıklar	12	588.276.556	446.739.044
Maddi olmayan duran varlıklar		28.546.081	18.724.365
- Şerefiye	13	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		10.112.289	290.573
Peşin ödenmiş giderler		629.815	31.938.491
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	629.815	31.938.491
Ertelenmiş vergi varlığı	23	5.705.796	5.439.675
Diğer duran varlıklar	10	69.702.360	39.177.269
Toplam varlıklar		3.572.298.881	2.403.713.837

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler		970.955.919	407.333.270
Kısa vadeli borçlanmalar	5	97.367.583	44.126.121
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	600.664.216	241.887.296
Ticari borçlar		49.626.846	45.013.469
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	-	1.220.443
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	49.626.846	43.793.026
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	2.247.343	1.793.761
Diğer borçlar		198.206.939	51.014.931
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	176.912.998	34.317.800
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	21.293.941	16.697.131
Ertelenmiş gelirler	9	13.338.364	20.031.080
Kısa vadeli karşılıklar		3.867.412	3.466.612
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	815.053	700.519
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	3.052.359	2.766.093
Türev araçlar		5.637.216	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		5.637.216	-
Uzun vadeli yükümlülükler		740.876.854	516.807.847
Uzun vadeli borçlanmalar	5	213.448.837	249.189.334
Ticari borçlar		27.696.582	23.259.439
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	27.696.582	23.259.439
Diğer borçlar		371.256	1.012.947
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	371.256	1.012.947
Ertelenmiş gelirler	9	497.321.838	242.195.670
Uzun vadeli karşılıklar		2.038.341	1.129.976
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	2.038.341	1.129.976
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		-	20.481
Özkaynaklar		1.860.466.108	1.479.572.720
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.860.285.878	1.480.442.978
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	544.789.824	399.902.887
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	546.227.514	401.122.514
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(1.437.690)	(1.219.627)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		23.485.420	19.591.496
Geçmiş yıllar karları		660.341.702	404.843.189
Net dönem karı		234.955.963	259.392.437
Kontrol gücü olmayan paylar		180.230	(870.258)
Toplam kaynaklar		3.572.298.881	2.403.713.837

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	210.320.827	138.484.287
Satışların maliyeti	18	(98.319.349)	(67.613.491)
Brüt kar		112.001.478	70.870.796
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri(-)	19	(26.784.414)	(17.879.477)
Genel yönetim giderleri(-)	19	(11.306.423)	(9.805.951)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	499.616.735	328.753.280
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	21	(256.797.537)	(53.285.757)
Esas faaliyet karı		316.729.839	318.652.891
Finansman gelirleri	22	57.638.641	18.262.250
Finansman giderleri(-)	22	(138.533.183)	(78.152.602)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		235.835.297	258.762.539
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		182.631	219.318
- Dönem vergi gideri	23	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	23	182.631	219.318
Net dönem karı		236.017.928	258.981.857
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		234.955.963	259.392.437
Kontrol gücü olmayan paylar		1.061.965	(410.580)
Net dönem karı		236.017.928	258.981.857
Pay başına kazanç	17	0,940	1,038
Diğer kapsamlı gelir /(gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	12	145.105.000	88.785.000
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(172.154)	(46.698)
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi		34.431	9.339
Diğer kapsamlı gelir		144.967.277	88.747.641
Toplam kapsamlı gelir		380.985.205	347.729.498
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		379.934.717	348.141.947
Kontrol gücü olmayan paylar		1.050.488	(412.449)
Toplam kapsamlı gelir		380.985.205	347.729.498

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2018 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							Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar		
	Ödenmiş sermaye	Pay ihrac primleri	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı/arılığı/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)			Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar
1 Ocak 2017	250.000.000	146.712.969	(757.677)	312.337.514	(1.184.137)	19.319.877	391.010.042	14.028.274	1.131.466.862	(457.809)	1.131.009.053
Payların geri alış işlemleri nedeniyle meydana gelen satış	-	-	757.677	-	-	-	249.457	-	1.007.134	-	1.007.134
Bağlı ortaklıklarda kontrol kaybı ile sonuçlanmayan pay oranı değişikliklerine bağlı artış/azalış	-	-	-	-	-	-	(172.965)	-	(172.965)	-	(172.965)
Transferler	-	-	-	-	-	271.619	13.756.655	(14.028.274)	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	259.392.437	259.392.437	(410.580)	258.981.857
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	88.785.000	(35.490)	-	-	-	88.749.510	(1.869)	88.747.641
31 Aralık 2017	250.000.000	146.712.969	-	401.122.514	(1.219.627)	19.591.496	404.843.189	259.392.437	1.480.442.978	(870.258)	1.479.572.720
1 Ocak 2018	250.000.000	146.712.969	-	401.122.514	(1.219.627)	19.591.496	404.843.189	259.392.437	1.480.442.978	(870.258)	1.479.572.720
Transferler	-	-	-	-	-	3.893.924	255.498.513	(259.392.437)	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	234.955.963	234.955.963	1.061.965	236.017.928
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	145.105.000	(218.063)	-	-	-	144.886.937	(11.477)	144.875.460
31 Aralık 2018	250.000.000	146.712.969	-	546.227.514	(1.437.690)	23.485.420	660.341.702	234.955.963	1.860.285.878	180.230	1.860.466.108

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		271.786.542	202.894.024
Dönem karı		236.017.928	258.981.857
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(75.374.941)	(175.694.872)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		15.773.564	12.811.109
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.728.156	2.207.642
Alacaklarda değer düşüklüğü(iptali) ile ilgili düzeltmeler		176.984	(911.799)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		17.148.544	14.070.249
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		145.917.300	42.089.762
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	23	(266.121)	(219.318)
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	18.433.792
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11, 21	(262.998.000)	(262.588.263)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	(80.630)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		7.144.632	(1.507.416)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		112.495.341	121.333.211
Stoklardaki(artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(238.399.174)	(170.219.014)
Ticari alacaklardaki artış ilgili düzeltmeler		(5.787.931)	(3.255.641)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(47.784.944)	58.606.675
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.050.520	28.647.335
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		248.433.452	176.096.400
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		146.983.418	31.457.456
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		273.138.328	204.620.196
Vergi ödemeleri	23	(703.255)	(1.119.592)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(648.531)	(606.580)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(11.257.986)	(142.707.225)
Alınan faiz		10.769.806	8.911.463
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(23.034.446)	(5.006.030)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		1.006.654	2.481.371
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışları	11	-	(111.997.737)
İştiraklar ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(37.096.292)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		202.440.210	(39.641.656)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		812.265.059	256.598.101
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(572.947.465)	(259.904.179)
Ödenen faiz		(36.877.384)	(37.342.712)
Geri alınan payların alım satımından kaynaklı nakit giriş/(çıkışları)		-	1.007.134
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ /(AZALIŞ)(A+B+C)		462.968.766	20.545.143
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	172.203.795	151.658.652
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİTBENZERLERİ(A+B+C+D)	4	635.172.561	172.203.795

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin(“Grup”) personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 32(31 Aralık 2017: 29), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’nin personel sayısı 377(31 Aralık 2017: 360) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı’nın personel sayısı 339’dur.(31 Aralık 2017: 328).

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket’in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

		Grup’un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı(%)		
	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ^(*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği ^(**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00

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

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

Müşterek faaliyet:

Grup’un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

		Grup’un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı(%)		
	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı’nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş’nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” 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 4 Mart 2019 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(“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları(“TMS/TFRS”) esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket’in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı(%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Büyükyalı	Otelcilik	Başakşehir/ İstanbul	60
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı(%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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)

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

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

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

Grup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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 şu anda 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 karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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)

- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim(performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı midir 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 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki 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 seçeneğini 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 hali hazırda var olan TMS 39, 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- 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.
- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler' standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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)

- 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.

b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama(bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması(bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü(sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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)

- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilip olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’**, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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)

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi,ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemler sonuçlanmaktadır.

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde(veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket’in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

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

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

Otelcilik gelirleri:

Turizm(otelcilik) gelirleri içerisinde, acentelere kiralanın 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 kiralanın 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir 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 gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleşirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

“Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri”, direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, 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 oluştuğunda dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman 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 amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

Borçlanma Maliyetleri

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

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

Finansal Kiralama İşlemleri

Finansal 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 kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Şerefiye

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

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

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

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

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

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

Ticari alacaklar

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde 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 muhasabeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde konsolide gelir tablosunda iptal edilir.

Finansal yükümlülükler

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

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

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

Banka kredileri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

İşletme birleşmeleri

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden(TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endekslili parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. 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 çevrilmiştir. 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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

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 aktif ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesi bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktif her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

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

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

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

c) Kullanılmamış izin hakları

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

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

Ertelenmiş Vergi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Dava karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 242.721.538 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Büyükyalı projesinde ön satışlar başlamış olup, nakit akım sağlanmaya başlanmıştır.

2.9 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

31 Aralık 2017 itibarıyla ““Uzun vadeli borçlanmalar” hesabı içerisinde gösterilen 54.640.838 TL tutarındaki finansal yükümlülük “Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları” hesabında gösterilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA(Devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	114.258.680	145.623.841	(40.452.876)	(9.108.818)	210.320.827
Satışların maliyeti(-)	(33.641.351)	(105.130.874)	40.452.876	-	(98.319.349)
Brüt kar	80.617.329	40.492.967	-	(9.108.818)	112.001.478
Genel yönetim giderleri(-)	(9.123.555)	(2.182.868)	-	-	(11.306.423)
Pazarlama giderleri(-)	(16.419.816)	(10.364.598)	-	-	(26.784.414)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	451.997.443	50.495.734	-	(2.876.442)	499.616.735
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	(198.603.543)	(59.182.342)	-	988.348	(256.797.537)
Esas faaliyet karı	308.467.858	19.258.893	-	(10.996.912)	316.729.839
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	308.467.858	19.258.893	-	(10.996.912)	316.729.839
Finansman giderleri	(80.265.931)	(628.611)	-	-	(80.894.542)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi(zararı)/karı	228.201.927	18.630.282	-	(10.996.912)	235.835.297
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	182.631	-	-	182.631
Dönem(zararı)/karı	228.201.927	18.812.913	-	(10.996.912)	236.017.928

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA(Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA(Devamı)

Varlıklar	31 Aralık 2018			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	695.688.355	97.153.208	(39.397.182)	753.444.381
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.136.205.095	15.725.653	(333.076.248)	2.818.854.500
Toplam varlıklar	3.831.893.450	112.878.861	(372.473.430)	3.572.298.881

Kaynaklar	31 Aralık 2018			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	859.751.084	132.286.581	(21.081.746)	970.955.919
Uzun vadeli yükümlülükler	739.197.230	1.679.624	-	740.876.854
Özkaynaklar	2.232.945.136	(21.087.344)	(351.391.684)	1.860.466.108
Toplam kaynaklar	3.831.893.450	112.878.861	(372.473.430)	3.572.298.881

Varlıklar	31 Aralık 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	238.828.738	25.345.164	(21.331.364)	242.842.538
Cari olmayan / Duran varlıklar	2.471.099.289	13.738.491	(323.966.481)	2.160.871.299
Toplam varlıklar	2.709.928.027	39.083.655	(345.297.845)	2.403.713.837

Kaynaklar	31 Aralık 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	303.842.157	55.497.877	(6.647.602)	352.692.432
Uzun vadeli yükümlülükler	570.469.654	979.026	5	571.448.685
Özkaynaklar	1.835.616.214	(17.393.248)	(338.650.246)	1.479.572.720
Toplam kaynaklar	2.709.928.025	39.083.655	(345.297.843)	2.403.713.837

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	93.983	88.513
Bankadaki nakit	635.078.578	172.115.282
- <i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	623.868.184	136.652.782
- <i>Vadesiz mevduatlar</i>	9.411.186	33.496.470
- <i>Diğer</i>	1.799.208	1.966.030

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	635.172.561	172.203.795
Bloke mevduatlar	-	-

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	635.172.561	172.203.795
---	--------------------	--------------------

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı(%)	31 Aralık 2018
Avro	2,00-5,00	567.193.862
ABD Doları	0,05-4,00	46.676.358
İngiliz Sterlini	2,00-4,50	5.983.380
Türk Lirası	8,00-22,00	4.014.584

		623.868.184
--	--	--------------------

Para birimi	Faiz oranı(%)	31 Aralık 2017
ABD Doları	0,05-4,15	91.272.006
Avro	0,05-2,39	39.090.507
Türk Lirası	8,00-15,00	6.290.269

		136.652.782
--	--	--------------------

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2 ile 24 gün arasındadır(31 Aralık 2017: 2 ile 26 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar	97.367.583	44.126.121
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	600.664.216	241.887.296
Uzun vadeli borçlanmalar	213.448.837	249.189.334
	911.480.636	535.202.751

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri	906.260.438	531.585.988
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5.220.198	3.616.763
	911.480.636	535.202.751

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıl içerisinde ödenecek	675.797.049	228.605.034
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	125.657.781	152.990.415
2-5 yıl içerisinde ödenecek	104.805.608	149.990.539
	906.260.438	531.585.988

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		31 Aralık 2018	
Para birimi	Faiz oranı(%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	81.530.890	106.955.389
Avro	0,65-5,40	583.184.289	123.508.000
ABD Doları	0,65-0,75	11.081.870	-
		675.797.049	230.463.389

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR(Devamı)

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

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır(31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Özak GYO'nun grup imkanları vasıtasıyla kullanmış olduğu köprü kredi tutarı, kısa vadeli banka kredileri içerisinde 372.490.213 TL, Uzun vadeli banka kredileri içerisinde ise 97.693.787 TL olmak üzere toplam 470.184.000 TL'dir.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	14.243.684	9.557.051
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	9.993.343	9.289.418
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(3.704.938)	(3.527.954)
	20.532.089	15.318.515

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2017: 7 ile 30 gün).

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.527.954)	(4.439.753)
Dönem içi(artış)/azalış	(176.984)	911.799
Kapanış bakiyesi	(3.704.938)	(3.527.954)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar ^(*)	37.818.001	31.357.330
Borç senetleri	11.180.919	6.592.101
Gider tahakkukları ^(**)	675.522	6.059.517
Ticari borçlar reeskontu(-)	(47.596)	(215.922)
	49.626.846	43.793.026

^(*) Grup'un Büyükyalı Projesine ilişkin taşeronlara olan borçlarından oluşmaktadır.

^(**) Gider tahakkukları, Grup'un gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile alakalı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

Uzun vadeli borçlar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar ^(***)	39.987.588	34.379.710
Borç reeskontu(-)	(12.291.006)	(11.120.271)
	27.696.582	23.259.439

^(***) Uzun vadeli ticari borçlar Grup'un Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	1.369.787	1.715.637
Diğer	2.643.400	578.152
	4.013.187	2.293.789

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar ^(*)	18.381.202	3.254.037
Ödenecek vergiler ^(**)	2.661.538	715.345
Diğer ^(***)	251.201	12.727.749
	21.293.941	16.697.131

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

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

^(***) Grup'un Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı şirketindeki payların %5'lik kısmını satın almasıyla ortaya çıkan borcu temsil etmektedir.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	319.006	876.437
Diğer	52.250	136.510
	371.256	1.012.947

8. STOKLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli stoklar	15.637.828	21.206.886
Tamamlanan proje stokları ^(****)	8.700.866	19.263.932
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	6.936.962	1.942.954
	562.615.968	318.647.736
Devam eden proje stokları ^(*****)	562.615.968	318.647.736
Uzun vadeli stoklar	562.615.968	318.647.736

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

^(*****) Grup'un portföyünde bulunan Büyükyalı Projesi'ne ait devam eden proje maliyetleridir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Taşeronlara verilen avanslar	43.511.760	14.848.513
Verilen sipariş avansları ^(*)	26.965.171	7.526.232
Gelecek aylara ait giderler	2.483.858	1.705.001
	72.960.789	24.079.746

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek yıllara ait giderler	493.710	681.854
Proje avansı ^(**)	99.193	31.238.081
Verilen depozito ve teminatlar	36.912	18.556
	629.815	31.938.491

^(*)31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup’un devam etmekte olan Büyükyalı Projesi’ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

^(**)İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesiindeki 111.262,55 m² arsa alanları üzerinde, “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63’lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı’nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO’ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve Özak GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO’nun bu proje için Emlak Konut GYO’ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL’dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket Emlak Konut GYO’ya sunduğu ilerleme raporu ve verdiği teminat mektuplarıyla proje başlangıcında vermiş olduğu 129.446.396 TL’lik avansın tamamını tahsil etmiştir. Şirket’in kalan proje avansı tutarı artan ortaklık payı(%60) göz önünde bulundurularak kaydedilmiştir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları ^(***)	11.475.814	16.557.416
Gelecek aylara ait gelirler ^(****)	1.862.550	3.473.664
	13.338.364	20.031.080

^(***)31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslara aittir.

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları ^(*****)	497.321.838	242.195.670
	497.321.838	242.195.670

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	1.965.803	4.797.237
İş avansları	10.264	14.133
Diğer	37.500	251
	2.013.567	4.811.621

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	69.702.360	39.177.269
	69.702.360	39.177.269

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2018	443.700.000	855.580.000	1.299.280.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç(Not 21)	262.998.000	-	262.998.000
31 Aralık 2018	706.698.000	855.580.000	1.562.278.000
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2017	220.950.000	703.744.000	924.694.000
Alımlar	111.997.737	-	111.997.737
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç(Not 21)	110.752.263	151.836.000	262.588.263

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

Grup’un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İkitelli Bina(34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	417.547.000	322.390.000
Ataşehir Bina(Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	313.620.000	268.815.000
Göktürk Arsa(203 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	185.590.000	174.340.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	155.085.000	144.690.000
Güneşli Bina(İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	205.311.000	139.630.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	143.255.000	124.745.000
Göktürk Arsa(201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	84.610.000	78.575.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	48.565.000	46.095.000
Göktürk Arsa(198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	8.695.000	-
			1.562.278.000	1.299.280.000

31 Aralık 2018 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2018 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

Grup, 68.459.264 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir(31 Aralık 2017: 47.547.966 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 18.926.592 TL'dir(31 Aralık 2017: 10.408.820 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır(31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina(34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumludur.

25 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 4.460-4.880 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 4.730 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 417.547.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

Güneşli Bina(İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 25 Aralık 2018 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 10.700-11.550 TL/m² aralığında; dükkanların ise 13.910 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri(TL/m²) 5.230 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 205.311.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 20 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 18.575 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 155.085.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 18.085-19.055 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 20 Aralık 2018 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.745 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 48.565.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.420-8.350 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

Göktürk Arsa(203 No’lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 203 Ada 1 no’lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassiören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 22.455,15 m²’dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.265 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 185.590.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 8.000-8.000 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa(201 No’lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no’lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassiören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²’dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.115 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 84.610.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 6.750-7.500 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa(198 No’lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no’lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassiören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6.969,41 m²’dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 3.220 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 8.695.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.000-3.500 TL aralığındadır.

Ataşehir Bina(Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no’lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 25 Aralık 2018 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 313.620.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM’nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değerın kullanılması kararlaştırılmıştır. Değerin belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %10 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %13,50 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2018 yılı için %81 ve 2020 yılı itibari ile %85 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM’de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

Bayrampaşa Arsa ve Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market’tir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Aralık 2018 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 143.255.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 5.100-5.510 TL/m², dükkanların ise 7.890-7.910 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Tesis, makine ve Binalar	Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2018	204.964	489.752.724	8.498.587	1.158.107	29.993.568	5.425.408	535.033.358
Alımlar	-	9.618.637	786.329	6.000	1.937.822	-	12.348.788
Maddi duran varlık değer artışı azalışı	-	145.105.000	-	-	-	145.105.000	
Çıkışlar	-	-	(112.832)	-	(893.822)	-	(1.006.654)
31 Aralık 2018	204.964	644.476.361	9.172.084	1.164.107	31.037.568	5.425.408	691.480.492
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2018	(48.682)	(59.298.861)	(5.947.903)	(924.293)	(22.074.575)	-	(88.294.314)
Dönem gideri	(12.738)	(11.150.333)	(969.123)	(76.328)	(2.799.311)	-	(15.007.833)
Çıkışlar	-	-	98.211	-	-	-	98.211
31 Aralık 2018	(61.420)	(70.449.194)	(6.818.815)	(1.000.621)	(24.873.886)	-	(103.203.936)
31 Aralık 2018 net defter değeri	143.544						588.276.556

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR(Devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Tesis, makine ve Binalar	cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	400.967.724	8.303.121	949.987	27.791.865	5.425.408	443.643.069
Alımlar	-	-	195.466	208.120	3.814.305	788.139	5.006.030
Maddi duran varlık değeri artışı azalışı	-	88.785.000	-	-	-	88.785.000	
Çıkışlar	-	-	-	-	(1.612.602)	(788.139)	(2.400.741)
31 Aralık 2017 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	489.752.724	8.498.587	1.158.107	29.993.568	5.425.408	535.033.358
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2017 itibariyle kapanış bakiyesi	(37.987)	(49.167.724)	(5.472.021)	(797.948)	(20.246.303)	-	(75.721.983)
Dönem gideri	(10.695)	(10.131.137)	(475.882)	(126.345)	(1.828.272)	-	(12.572.331)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2017 itibariyle kapanış bakiyesi	(48.682)	(59.298.861)	(5.947.903)	(924.293)	(22.074.575)	-	(88.294.314)
31 Aralık 2017 itibariyle kapanış bakiyesi	156.282						446.739.044

31 Aralık 2018 tarihi itibariyle Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır(31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2018 sonu itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi(Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR(Devamı)

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değeri olan 579.850.000 TL nihai değeri olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın 2019 ve 2020 itibariyle kira bedeli yıllık 5.500.000 USD(ciro payı dahil 6.050.000 USD) olarak belirlenmiştir.

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.

13. ŞEREFİYE

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye^(*)	18.433.792	18.433.792

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle Grup’un teminat/ipotek/rehin(TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	270.613.514	353.301.770
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	270.613.514	353.301.770

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

	31 Aralık 2018			31 Aralık 2017		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	5.698.213	24.335.000	270.613.514	7.361.806	80.058.573	353.301.770
	5.698.213	24.335.000	270.613.514	7.361.806	80.058.573	353.301.770

Grup’un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 128 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 4.211.532 TL’dir ve 3.052.359 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır(31 Aralık 2017: 3.791.483 TL’dir ve 2.766.093 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Açılış bakiyesi	2.766.093	1.818.847
Dönem gideri, net	286.266	947.246
Kapanış bakiyesi	3.052.359	2.766.093

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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2018	(%)	31 Aralık 2017
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.142	47,70	119.239.142
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	65.578.195
Kairos Pegasus Fund S.A.	8,01	20.018.517	-	-
Diğer	18,06	45.164.146	26,07	65.182.663
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	250.000.000

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR(Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2018	(%)	31 Aralık 2017
Kairos Pegasus Fund S.A.	8,01	20.018.517	-	-
Özak Tekstil ^(*)	1,03	2.565.087	1,03	2.565.087
Diğer	15,96	39.916.396	23,97	59.934.913

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

^(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2018 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır(2017: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir(2017: hisse başına 1 TL).

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

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR(Devamı)

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

Geri alınmış paylar

Sermaye Piyasası Kurulu Geri Alınmış Paylar Tebliği'nin 5(6) maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17 Eylül 2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15 Eylül 2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Grup talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilir. 31 Aralık 2015 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	546.227.514	401.122.514
Aktüeryal kayıp fonu	(1.437.690)	(1.219.627)
	544.789.824	399.902.887

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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 2018	31 Aralık 2017
Personele ödenecek ücretler	1.593.044	1.235.576
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	654.299	558.185
	2.247.343	1.793.761

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmayan izin karşılığı	815.053	700.519
	815.053	700.519

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	2.038.341	1.129.976
	2.038.341	1.129.976

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 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.017,60 TL(2017: 5.001,76 TL)la 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 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,23 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır(31 Aralık 2016: %4,25). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR(Devamı)

	2018	2017
1 Ocak	1.129.976	592.017
Hizmet maliyeti	1.361.938	873.832
Faiz maliyeti	367.112	269.336
Ödenen kıdem tazminatları(-)	(648.531)	(558.511)
Aktüeryal kayıp	(172.154)	(46.698)

31 Aralık	2.038.341	1.129.976
------------------	------------------	------------------

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak	700.519	547.303
Dönem gideri /(sene içerisinde kullanılan), net	114.534	153.216

31 Aralık	815.053	700.519
------------------	----------------	----------------

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırebilmektedirler. 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 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	234.955.963	259.392.437

Pay başına kazanç	0,940	1,038
--------------------------	--------------	--------------

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Otelcilik geliri	145.631.169	80.076.979
Kira geliri	54.648.624	47.547.966
Konut ve ofis satışları	9.515.386	6.395.450
Satış iskontoları(-)	(2.489.933)	(2.903.967)
Diğer gelirler	3.015.581	7.367.859
	210.320.827	138.484.287

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Personel giderleri	25.917.794	18.512.710
Amortisman ve itfa payları giderleri	15.673.211	12.580.992
Yiyecek içecek giderleri	18.866.800	12.047.714
Satılan stok maliyeti	8.543.299	3.198.478
Bakım onarım giderleri	5.198.446	3.713.176
Danışmanlık gideri	3.083.844	2.202.746
İşletme malzemesi giderleri	3.029.188	2.163.706
Vergi ve harç giderleri	2.765.218	1.975.156
Yakıt giderleri	1.881.558	1.343.970
Animasyon giderleri	1.856.912	1.326.366
Elektrik giderleri	1.733.448	1.238.177
İrtifak hakkı bedeli	1.612.099	1.151.499
Su giderleri	1.060.084	757.203
Sigorta giderleri	999.018	713.584
Temizlik giderleri	639.493	456.781
Temsil ağırlama giderleri	536.703	383.359
Kıyı kenar kira giderleri	402.528	287.520
Diğer	4.519.706	3.560.354
	98.319.349	67.613.491

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri(-)	26.784.414	17.879.477
Genel yönetim giderleri(-)	11.306.423	9.805.951
	38.090.837	27.685.428

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Reklam giderleri	16.464.590	12.676.112
Seyahat giderleri	3.373.213	1.169.278
Personel giderleri	2.738.293	2.361.277
Danışmanlık giderleri	930.273	277.692
Ofis giderleri	710.342	193.841
Vergi ve harçlar	394.904	410.681
Haberleşme giderleri	372.347	38.027
Amortisman giderleri	41.803	134.838
Diğer	1.758.649	617.731
	26.784.414	17.879.477

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Personel giderleri	4.632.539	3.929.045
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	3.432.118	3.300.780
Ofis giderleri	788.949	413.792
Ulaşım giderleri	514.373	922.527
Temsil ve ağırlama giderleri	514.369	77.276
Vergi ve harçlar	257.538	736.715
Hukuk ve müşavirlik giderleri	431.331	109.379
Amortisman giderleri	58.550	95.279
Diğer	676.656	221.158
	11.306.423	9.805.951

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Amortisman ve itfa payları		
Satışların maliyeti	15.673.211	12.580.992
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	41.803	134.838
Genel yönetim giderleri	58.550	95.279
	15.773.564	12.811.109
Personel giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Maaş ve ücretler	22.734.683	15.765.958
SSK işveren hissesi	4.011.762	3.259.977
Diğer sosyal yardım ve giderler	6.542.181	5.777.097
	33.288.626	24.803.032

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları(Not 11)	262.998.000	262.588.263
Kambiyo karları	229.323.973	56.485.621
Konusu kalmayan karşılıklar	448.341	3.775.902
Reeskont faiz gelirleri	143.055	265.481
Diğer	6.703.366	5.638.013
	499.616.735	328.753.280

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kambiyo zararları	254.327.010	43.766.442
Reeskont faiz giderleri	846.891	3.159.017
Karşılık giderleri	546.611	3.811.349
EPP Proje iptali	14.082	-
Diğer	1.062.943	2.548.949
	256.797.537	53.285.757

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Faiz gelirleri	38.744.921	8.911.463
Kur farkı gelirleri	18.893.720	7.843.371
Türev araçlardan finansal gelirler	-	1.507.416
	57.638.641	18.262.250
Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kredi kur farkı gideri	112.645.538	85.927.966
Eksi: proje maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	(18.814.527)	(33.771.908)
Banka kredileri faiz giderleri	60.927.019	46.036.985
Eksi: proje maliyetine dahil edilen faiz gideri	(23.369.479)	(20.040.441)
Türev araçlardan finansal giderler	7.144.632	-
	138.533.183	78.152.602

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(2.124.025)	(1.420.770)
	(2.124.025)	(1.420.770)

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	182.631	219.318
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	182.631	219.318
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(34.431)	(9.339)
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	148.200	209.979

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan ana ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu(KVK) Madde 5/(1)(d)(4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ(Devamı)

Kurumlar Vergisi

Şirket bağlı ortaklıkları, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler(varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2018 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22'dir(2017: %20).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2018 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22'dir(2017: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %22'dir(31 Aralık 2017: %20). Bazı vergi kanunlarında değişiklik yapılmasına dair kanun 28 Kasım 2017 tarihinde TBMM'de onaylanmış ve 5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak tüm şirketler için kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılları için %22'ye çıkarılmıştır. 2020'den sonraki dönemler için bu oran tekrar %20 olarak uygulanacaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ(Devamı)

Ertelenmiş vergi(varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(4.488.490)	(4.488.490)
Dava karşılıkları	(183.341)	(276.553)
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	-	(164.591)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(350.265)	(164.408)
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(474.718)	(159.582)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(119.293)	(108.072)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(36.042)	(36.120)
Diğer	(53.647)	(41.859)

(5.705.796) **(5.439.675)**

Ertelenmiş vergi(varlıkları) (5.705.796) (5.439.675)

(5.705.796) **(5.439.675)**

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi(aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	2018	2017
1 Ocak	(5.439.675)	(5.211.017)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(182.631)	(219.318)
Özkaynak altında muhabeleştirilen	(83.490)	(9.340)

31 Aralık **(5.705.796)** **(5.439.675)***Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Vergi öncesi kar	235.835.297	258.762.539
Gelir vergisi oranı %22	(51.883.765)	(51.752.508)
Vergi etkisi:vergiye tabi olmayan gelirler ^(*)	51.185.444	51.454.568
Kanunen kabul edilmeyen giderler	880.952	517.258

Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri **182.631** **219.318**^(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kurumlar vergisine tabi olmayan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde bulunduğundan vergi etkisi bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2018			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan ^(*)	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar ^(*)	-	-	-	176.912.998
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	113.067	-	-	-
Kamer İnşaat	111.126	-	-	-
	224.193	-	-	176.912.998

^(*) Grup'un gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçtan oluşmaktadır.
^(**) Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Grup'ın ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2017					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli	Uzun vadeli		Kısa vadeli	Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari		Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari olmayan
Ortaklar						
Ortaklara Borçlar ^(*)	-	-	-	16.255.800	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Tekstil	-	-	52.249	18.062.000	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	583.945	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	381.405	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ^(**)	-	-	202.844	-	-	-
	-	-	1.220.443	34.317.800	-	-

^(*) Grup'un gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçtan kaynaklanmaktadır.

^(**) Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Grup'ın ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2018							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	10.421.457	-	-	1.163.506	1.530.206	-	-	30
Özak Global Holding A.Ş.	3.306.465	-	-	-	931.336	-	-	2.162.803
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	74.316	-	-	-	339.096	-	-	17.504
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş	-	-	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	110.931	5.171.057	-	-	10.890.289
Diğer	-	-	-	-	127.227	-	-	-
	13.802.238	-	-	1.274.437	8.098.922	-	-	13.070.626

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	766.142	-
	766.142	-

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	31 Ocak - 1 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.177.479	1.705.598
	2.177.479	1.705.598

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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 oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			
31 Aralık 2018	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
A. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski(*)	224.193	20.532.089	-	24.013.187	635.078.578
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	224.193	20.532.089	-	24.013.187	635.078.578
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş(brüt defter değeri)	-	3.704.938	-	-	-
- Değer düşüklüğü(-)	-	(3.704.938)	-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2018 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 2017	Alacaklar					Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski ^(*)	-	15.318.515	-	2.293.789	172.115.282	
-Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-	
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.318.515	-	2.293.789	172.115.282	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş(brüt defter değeri)	-	3.527.954	-	-	-	
- Değer düşüklüğü(-)	-	(3.527.954)	-	-	-	

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2018

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	906.260.438	1.072.804.332	145.442.794	554.598.277	372.763.261
Finansal kiralama yükümlülükleri	5.220.198	5.220.198	5.220.198	-	-
Ticari borçlar	77.323.428	79.779.255	8.732.181	39.874.281	31.172.793
Diğer borçlar	198.578.195	198.578.195	25.473.768	172.733.171	371.256
Toplam yükümlülükler	1.187.382.259	1.356.381.980	184.868.941	767.205.729	404.307.310

31 Aralık 2017

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası(II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	531.585.988	669.705.200	65.658.346	237.759.809	366.287.045
Finansal kiralama yükümlülükleri	3.616.763	3.618.349	3.618.349	-	-
Ticari borçlar	68.272.908	74.895.020	31.552.997	8.957.668	34.384.355
Diğer borçlar	52.027.878	52.027.878	47.830.925	3.184.006	1.012.947
Toplam yükümlülükler	655.503.537	800.246.447	148.660.617	249.901.483	401.684.347

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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 itibariyle dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	GBP	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	619.853.600	899.378	8.872.314	94.093.209
2-Toplam varlıklar	619.853.600	899.378	8.872.314	94.093.209
3-Finansal yükümlülükler	594.266.159	-	2.106.459	96.745.901
4-Kısa vadeli yükümlülükler	594.266.159	-	2.106.459	96.745.901
5-Finansal yükümlülükler	123.508.000	-	-	20.489.051
6-Uzun vadeli yükümlülükler	123.508.000	-	-	20.489.051
7-Toplam yükümlülükler	717.774.159	-	2.106.459	117.234.952
8-Net yabancı para varlık /yükümlülük pozisyonu	(97.920.559)	899.378	6.765.855	(23.141.743)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Aralık 2018	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.559.449	(3.559.449)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-
3- ABD Doları net etki(1+2)	3.559.449	(3.559.449)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(17.809.551)	17.809.551
5- Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-
6- Avro net etki(4+5)	(22.330.551)	22.330.551
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	598.338	(598.338)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım(-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki(7+8)	598.338	(598.338)
Toplam(3+6+9)	(13.651.764)	13.651.764

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

[Kur riskine duyarlılık\(Devamı\)](#)

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

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	956.690.636	535.202.751
	956.690.636	535.202.751

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibari ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır(31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

[Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları](#)

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

[Finansal araçlar](#)

Grup’un, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup’un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

[Finansal varlıklar](#)

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

[Finansal yükümlülükler](#)

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup’un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup’un sahip olduğu banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

[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 değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır(Not 11 ve Not 12).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Finansal olmayan varlıklar(Devamı)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi(TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi(TL)
31 Aralık 2018			

Bulvar 216 AVM Ataşehir

İskonto oranı	%0,5	(15.681.000)	15.681.000
---------------	------	--------------	------------

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

Bulvar 216 AVM Ataşehir

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

	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)
31 Aralık 2018				
İkitelli Bina	4.730	%10	9.515.700	(9.515.700)
Göktürk Arsa	6.200	%10	10.423.500	(10.423.500)
Güneşli Bina	13.910	%10	6.568.100	(6.568.100)
Balmumcu Arsa	18.575	%10	1.039.500	(1.039.500)
Bağcılar Arsa	7.745	%10	247.000	(247.000)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Finansal olmayan varlıklar(Devamı)

	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)
31 Aralık 2017				

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			üzerindeki kar/ Gerçeğe uygun değer(zarar) etkisi(TL)	üzerindeki kar/ Gerçeğe uygun değer(zarar) etkisi(TL)
31 Aralık 2018				

Ela Quality Resort Otel	%17,00	%0,5	(28.992.500)	28.992.500
-------------------------	--------	------	--------------	------------

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

Ela Quality Resort Otel	%10,50	%0,5	(18.178.036)	18.178.036
-------------------------	--------	------	--------------	------------

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 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(Devamı)

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralarn 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 indirgemek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli(m²)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı(yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı(AVM)
- Doluluk oranı(yıllık)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	576.148.020	160.861.434
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 /(a)	2.718.648.352	2.071.936.894
İştirakler	Md. 24 /(b)	152.733.811	152.731.788
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 /(f)	-	-
Diğer varlıklar		206.586.082	139.544.222

Toplam varlıklar(Aktif Toplamı)

Finansal borçlar	Md. 31	812.838.993	490.227.410
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	4.757.342	3.616.763
İlişkili taraflara borçlar(ticari olmayan)	Md. 23 /(f)	176.912.998	34.317.800
Özkaynaklar	Md. 31	2.023.670.869	1.658.073.537
Diğer kaynaklar		635.936.063	338.838.828

Toplam kaynaklar

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık2017	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 /(e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 /(a),(b)	%60	%82	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 /(b)	%18	%12	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 /(d)	%0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 /(c)	%1	%2	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%0	%6	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%69	%48	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 /(b)	%18	%6	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 /(1)	%0	%0	%10 en fazla

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	242-243
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	244
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	245
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	246

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHLİ HESAP DÖNEME AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk Lirası(TL) olarak gösterilmiştir.)

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Dönen varlıklar		679.410.343	217.515.748
Nakit ve nakit benzerleri	3	576.148.020	160.861.434
Ticari alacaklar		14.939.548	8.011.717
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	224.193	18.989
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	14.715.355	7.992.728
Diğer alacaklar		1.173.522	1.680.246
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	1.173.522	1.680.246
Stoklar	7	13.905.086	19.265.106
Peşin ödenmiş giderler		71.298.758	22.598.112
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	71.298.758	22.598.112
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.943.606	1.378.265
Türev araçlar		-	1.507.416
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		-	1.507.416
Diğer dönen varlıklar	9	1.803	2.213.452
Duran varlıklar		2.974.705.922	2.307.558.590
Ticari alacaklar		1.087.425	914.245
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.087.425	914.245
Finansal yatırımlar	10	152.733.811	152.731.788
Stoklar	7	562.615.266	318.646.788
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	2.142.128.000	1.734.025.000
Maddi duran varlıklar	12	17.983.330	11.435.277
Maddi olmayan duran varlıklar		27.825.902	18.849.182
- Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.392.110	415.390
Peşin ödenmiş giderler		629.815	31.779.042
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	629.815	31.779.042
Diğer duran varlıklar	9	69.702.373	39.177.268
Toplam varlıklar		3.654.116.265	2.525.074.338

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk Lirası(TL) olarak gösterilmiştir.)

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler		893.176.436	351.171.987
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	604.235.007	244.654.839
Ticari borçlar		44.096.602	39.520.014
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	-	967.215
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	44.096.602	38.552.799
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.213.928	974.402
Diğer borçlar		197.712.960	50.658.256
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	176.912.998	34.317.800
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	20.799.962	16.340.456
Ertelenmiş gelirler	8	37.783.834	13.207.127
Kısa vadeli karşılıklar		2.491.802	2.157.349
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		272.812	160.156
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	2.218.990	1.997.193
Türev araçlar		5.642.303	-
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		5.642.303	-
Uzun vadeli yükümlülükler		710.603.807	515.828.814
Uzun vadeli borçlanmalar	4	213.361.328	249.189.334
Ticari borçlar		27.696.582	23.259.439
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	27.696.582	23.259.439
Diğer borçlar		371.262	876.437
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	371.262	876.437
Ertelenmiş gelirler	8	468.738.586	242.195.668
Uzun vadeli karşılıklar		436.049	307.936
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		436.049	307.936
Özkaynaklar		2.050.336.022	1.658.073.537
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		144.141.314	144.141.314
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		144.141.314	144.141.314
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		144.141.314	144.141.314
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		20.464.765	16.570.842
- Yasal yedekler		20.464.765	16.570.842
Geçmiş yıllar karları		971.231.294	617.342.750
Net dönem karı		392.262.485	357.782.467
Toplam kaynaklar		3.654.116.265	2.525.074.338

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk Lirası(TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	105.149.862	83.091.712
Satışların maliyeti	17	(22.491.018)	(11.627.483)
Brüt kar		82.658.844	71.464.229
Genel yönetim giderleri (-)	19	(9.123.555)	(7.679.424)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(16.419.816)	(12.414.791)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	597.180.026	399.756.423
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(180.509.861)	(42.750.819)
Esas faaliyet karı		473.785.638	408.375.618
Finansman gelirleri	21	8.916.197	10.302.634
Finansman giderleri (-)	21	(90.439.350)	(60.895.785)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		392.262.485	357.782.467
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri /(geliri)		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		392.262.485	357.782.467
Dönem karı		392.262.485	357.782.467
Dönem karının dağılımı			
- Ana ortaklık payları		392.262.485	357.782.467
Pay başına kazanç	22	1,569	1,431
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	72.743.616
Toplam kapsamlı gelir		392.262.485	430.526.083

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk Lirası(TL) olarak gösterilmiştir.)

	Kar veya zarar da yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kar veya zarar da yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Ortak Kontrolle tabi teşebbüs veya işletmeleri	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı	Kardan ayrılan yeniden değerlendirme kazançları	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Net dönem karı	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2017	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(757.677)	245.365.479	71.397.698	16.299.223	609.996.505	7.541.372	1.226.713.285	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	271.619	7.269.753	(7.541.372)	-	-
Payların geri alışı işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış	-	-	-	757.677	-	-	-	249.457	-	-	1.007.134
Bağlı ortaklıklarda kontrol kaybı ile sonuçlanmayan pay oranı değişikliklerine bağlı artış/azalış	-	-	-	-	-	-	-	(172.965)	-	(172.965)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	72.743.616	-	-	357.782.467	430.526.083
31 Aralık 2017	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	16.570.842	617.342.750	357.782.467	1.658.073.537	-
1 Ocak 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	16.570.842	617.342.750	357.782.467	1.658.073.537	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	3.893.923	353.888.544	(357.782.467)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	392.262.485	392.262.485
31 Aralık 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	20.464.765	971.231.294	392.262.485	2.050.336.022	-

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk Lirası(TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		213.886.330	182.831.911
Dönem karı		392.262.485	357.782.467
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(293.433.070)	(271.372.625)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.406.125	1.780.711
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		581.692	513.459
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		17.777.156	11.766.413
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		86.648.052	49.067.162
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	14	-	18.433.792
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		7.143.496	(1.507.416)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(80.630)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(408.103.000)	(351.373.263)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		113.409	27.147
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		115.741.382	97.685.589
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(7.214.420)	(2.916.847)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(45.358.151)	58.529.103
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(238.608.458)	(169.720.687)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.013.731	1.558.145
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		146.789.055	32.030.669
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		251.119.625	178.205.206
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		214.570.797	184.095.431
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklardaki artış/ (azalışlar)		(119.126)	(166.523)
Vergi ödemeleri		(565.341)	(1.096.997)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(9.116.371)	(140.875.059)
Alınan faiz		8.814.527	8.658.413
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		838.303	1.693.232
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(18.769.201)	(2.132.675)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	-	(111.997.737)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	14	-	(37.096.292)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		210.516.627	(28.900.495)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		732.822.896	183.613.351
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(495.714.586)	(178.735.154)
Ödenen faiz		(26.591.683)	(34.785.826)
Geri alınan payların alım satımından kaynaklı nakit giriş/(çıkışları)	-	1.007.134	
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		415.286.586	13.056.357
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	160.861.434	147.805.077
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	576.148.020	160.861.434

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İLERİYE YÖNELİK BİLDİRİMLER

Bu faaliyet raporunda yer alan bazı cümleler “ileriye yönelik bildirimler” olarak değerlendirilebilir. İleriye yönelik bildirimlerimiz, genel olarak “bekliyor”, “tahmin ediyor”, “inanıyor”, “potansiyel”, “planlıyor”, “hedefliyor”, “olabilir”, “olacak” gibi ifadeler veya gelecekteki olayların belirsizliğini ifade eden kelimeler içerebilir. İleriye yönelik bildirimler, bizim mevcut beklentilerimiz, tahminlerimiz ve varsayımlarımızı temel almakta olup bazı risk ve belirsizliklere maruzdur. Özak GYO, ileriye yönelik bildirimlerine yansıtılan beklentilerin şu anda makul olduğuna inanmakla birlikte, gerçekleşen sonuçlar tahmin edilen veya varsayılandan ciddi biçimde farklılık arz edebilir. Bundan dolayı Özak GYO’nun, ileriye yönelik bildirimlerini güncelleme ya da revize etme görevi bulunmamaktadır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Özak GYO Merkez

Adres: İkitelli OSB Mahallesi 10. Cadde 34
Portall Plaza No: 7D/18 Başakşehir/İstanbul
Telefon: +90 212 486 36 50
Faks: +90 212 486 02 51
E-posta: info@ozakgyo.com
Web: www.ozakgyo.com

Büyükyalı Satış Ofisi

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi 34020
Zeytinburnu/İstanbul
Telefon: +90 (212) 557 73 73
E-posta: info@buyukyali.com
Web: www.buyukyali.com

Ela Quality Resort Hotel

Adres: İskele mevkii, Belek/Antalya
Telefon: +90 242 710 22 00
Faks: +90 242 715 27 75
Call Center: +90 444 1 352
E-posta: 4441352@elaresort.com
Web: www.elaresort.com

Özak Hayat Tepe Yönetim Ofisi

Adres: 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



www.ozakgyo.com