

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2015 YILI İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ RAPORU

Genel Bilgiler

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

- Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,
 - Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,
- %10'dan fazla bir orana ulaşacağı öngörülmesi durumunda, ortaklık yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması zorunlu tutulmuştur.

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne İlişkin Bilgiler

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK/Kurul) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 01.02.2008 tarihinde tescil edilmiş ve 07.02.2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari ünvanını 01.06.2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 03.06.2009 tarihinde tescil edilerek, 08.06.2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 250 – 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

SPK tarafından 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşların veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari

%25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvurma zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının anılan Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu düzenleyen Geçici Madde'de, söz konusu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş ve dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.02.2012 tarih ve GYO.90/111 sayılı kayda alma belgesi ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 15.516.500 TL nakden karşılanmak suretiyle 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirket'in Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2014 tarihi itibarıyla oluşan, sırasıyla 220.260.368.-TL ve 152.450.902,76.-TL net dönem kârlarından, mevzuat gereği yapılan indirimler düşüldükten sonra ulaşılan net dağıtılabilir dönem kârından çıkarılmış sermayenin %59,24'üne denk gelen 93.000.000.-TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilen 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, Şirketin güncel kayıtlı sermayesi 250.000.000 TL'dir.

Şirket'in 31.12.2015 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	131.982.337,984	52,79%
Ürfi AKBALIK	76.556.960,741	30,62%
Cemal Akbalık	323.713,357	0,13%
Filiz Akbalık	665.888,498	0,27%
Elif Akbalık	1.350.238,778	0,54%
Aynur Akbalık	342.175,140	0,14%
Okay Ayrar	159,235	0,00%
Dursun Ali Alp	159,235	0,00%
Şerif Eren	159,235	0,00%
Tamer Eyerci	159,235	0,00%
Özak Tekstil	12.237.575,295	4,90%
Diğer	26.209.394,267	10,48%
ÖZAK GYO-Geri Alım	331.079,000	0,13%
Toplam	250.000.000,000	100,00%

Rapor'a Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

1) İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.

İnt-Er Yapı İstanbul Ticaret Odası Siciline, 445148 sicil numarası ile kayıtlı olup, Atatürk Bulvarı 10. Cd. 34Portall Plaza Başakşehir – İstanbul adresinde inşaat ve taahhüt faaliyeti ile iştigal etmektedir.

Şirketin sermayesi 750.000 TL olup, ortaklık yapısına ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir.

ADI SOYADI	Hisse Nispeti %
AHMET AKBALIK	65,33%
ÜRFİ AKBALIK	32,67%
AYNUR AKBALIK	0,99%
CEMAL AKBALIK	1,00%
OKAY AYRAN	0,01%

2) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. İstanbul Ticaret Odası Siciline, 766521 sicil numarası ile kayıtlı olup, Atatürk Bulvarı 10. Cd. 34Portall Plaza Başakşehir – İstanbul adresinde gayrimenkul işletmeciliği faaliyeti ile iştigal etmektedir.

Şirketin sermayesi 9.000.000 TL olup, ortaklık yapısına ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir.

Adı – Soyadı / Ünvanı	Hisse Nispeti %%
AHMET AKBALIK	2,58%
ÜRFİ AKBALIK	0,88%
OKAY AYRAN	0,01%
İNT-ER YAPI İNŞAAT TURİZM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	1,53%
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	95,00%

İlişkili Kişilerle Gerçekleştirilen Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemlerin Şartları ve Piyasa Koşullarına Uygunluğuna İlişkin Bilgiler

1) İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.

Özak GYO gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerini inşaat, finansman ve pazarlama alanında deneyim ve uzmanlık gerektiren, kurumsal bir yapıda profesyonelce yürütülmesi zorunlu olan verimli ve karlı bir gelir kaynağı olarak görmektedir.

Bu sürecin en önemli ayağını inşaat faaliyeti teşkil etmektedir. Çünkü konut sektöründe arz fazlalığı yaşandığı bu günlerde maliyet kontrolü ve ulaşılabilir bir satış fiyatları olan projelerin ayakta kalabileceğine inanılmaktadır.

Bu nedenle projelerimizde dizayn aşamasından müşteriye teslim ve satış sonrası hizmetleri de dahil olmak üzere en uygun maliyet ile en kaliteli hizmeti satın alma hedeflenmektedir.

Farklı imalat disiplinlerinin bütçe aşamasından başlayarak kesin teslimine kadar olan süreçlerinin ölçülebilir bir şekilde kontrol edilmesiyle maliyet yaklaşım modelinin en etkin bir şekilde çalıştırılması amaçlanmaktadır.

Bu nedenle, yaklaşık 20 yıllık bir deneyimi olan grubun inşaat firmasının bilgi birikimi ve uzmanlıklarından da faydalanılmaktadır.

Bayrampaşa'da yapılan Hayat Tepe konut projesi ile ilgili olarak "Özak Bayrampaşa Konut İnşaatı Genel Müteahhitlik Hizmetleri" işi için, Şirketimizin Yapım İşleri İhale yönetmeliğinde yazılı esaslara göre ihale yapılmıştır. Davet usulü ile yapılan ihaleye, yeterlilik şartlarına haiz 4 adet firma davet edilmiş ve bunlardan 4 adedi de teklif vermiş olup; ihale komisyonu tarafından zarfların açılması ve tekliflerin değerlendirilmesi

sonucunda iş, en uygun teklifi veren İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.'ye verilmiştir. Bu kapsamda İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile 03/01/2013 tarihinde inşaat işleri ve proje yönetimi hizmetleri kapsamında maliyet + %15 kâr esasıyla sözleşme imzalanmıştır. Bununla birlikte İnter Yapı diğer bir projemiz olan Bulvar 216'ya ilişkin de Şirketimize hizmet vermekte olup; bu projeler kapsamında İnt-er Yapı'dan 2015 yılı boyunca 17.572.302 TL+KDV tutarında alım yapılmıştır. 2016 yılında da Şirketimizin yeni geliştireceği projeler kapsamında, yeniden İnter Yapı'dan hizmet alınması durumunda %10 sınırının aşılacağı düşünülmektedir.

2) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş

2015 yılının ilk çeyreğinde ÖZAK GYO, bağlı ortaklığı Aktay Turizm İşletmeleri ve Yatırımları A.Ş.(Aktay Turizm A.Ş.) ile devralma suretiyle birleşmiştir. Birleşme sonucunda daha önce Aktay Turizm A.Ş. aktifinde yer alan Ela Quality Resort Hotel, ÖZAK GYO portföyünde yer almaya başlamıştır.

ÖZAK GYO'nun 24.03.2015 tarih ve 2015-07 sayılı yönetim kurulu kararı ile Ela Quality Resort Hotel'in işletmeciliğine ilişkin Aktay Turizm A.Ş. ile işletmeci şirket Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. arasındaki mevcut kira sözleşmesindeki şartların (yıllık 8 milyon USD sabit kira + %5 ciro payı) devam ettirilerek, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kira faturalarının 24 Mart 2015 tarihinden itibaren ÖZAK GYO tarafından tanzim edilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda 2015 yılı içinde Şirket tarafından Aktay Otel İşletmeleri'den 29.076.000 TL kira tutarını peşin tahsil etmiştir.

Ela Quality Resort Hotel'in, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2015 tarihli yıl sonu değerlendirme raporundan yıllık kira ekspertiz değeri 20.700.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. Bu değer Şirketin 2016 yılında yapacağı kiralamalara esas teşkil etmekte olup, Şirketin oteli ekspertiz değerinden daha düşük bir rakama kiralamadığı ve yatırımcılarını zarara uğratmadığı görülmektedir.

Sonuç

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

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

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