

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 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

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

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

%10'dan fazla bir orana ulaşacağı öngörülmesi durumunda, ortaklık yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanmasını zorunlu tutmuştur.

Bu Rapor'un amacı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO) 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.

2013 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2013 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 27 No'lu dipnotunda 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 Grup'un çıkarılmış sermayesi 15.516.500 TL nakden karşılanmak suretiyle 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan sermaye olan 15.516.500 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 23.733.500 TL sermaye ile birlikte toplam 39.250.000 TL nominal değerli B grubu paylar halka arz edilmiştir.

Şirket'in 31.12.2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Hisse Miktar	Hisse Tutarı	Oran
Ahmet Akbalık	74.882.185	74.882.185	47,70
Ürfi Akbalık	41.183.109	41.183.109	26,23
Cemal Akbalık	203.292	203.292	0,13
Filiz Akbalık	418.178	418.178	0,27
Elif Akbalık	847.950	847.950	0,54
Aynur Akbalık	214.886	214.886	0,14
Dursun Ali Alp	100	100	0,00
Şerif Eren	100	100	0,00
Okay Ayrar	100	100	0,00
Tamer Eyerci	100	100	0,00
Halka Açık *	39.250.000	39.250.000	0,25
<b>Toplam</b>	<b>157.000.000</b>	<b>157.000.000</b>	<b>100,00</b>

(\*) 19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle arttırılmış olup, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Artırılan sermaye olan 15.516.500 TL'lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir.

### **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 13. 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 13. Cd. 34Portall Plaza Başakşehir – İstanbul adresinde gayrimenkul işletmeciliği faaliyeti ile işigal 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 inanmaktayız.

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 15 yıllık bir deneyimi olan grubun inşaat firmasının bilgi birikimi ve uzmanlıklarından faydalanılmaktadır.

Bayrampaşa'da yapılan Hayattepe 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 imzalanmış olup; bu proje kapsamında İnt-er Yapı'dan 2013 yılı boyunca 21 milyon TL+KDV tutarında alım yapılmıştır.

## 2) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27. maddesinde, "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür." denilmektedir.

Bu maddeye istinaden 16.01.2012 ve 01.07.2012 tarihlerinde yapılan işletmeci sözleşmeleri ile kiralama işlemleri Aktay Otel İşletmeleri A.Ş tarafından yapılmaya başlanmıştır. Bu sözleşmeler ile; Özak GYO'nun portföyünde bulunan 34Portall Plaza ve İstanbul34 binalarının kiralama ve işletme faaliyetleri kiralama tutarı üzerinden %2 komisyon ile verilmiştir.

Böylece açıklandığı üzere; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş 'ne yapılan satışlar, ilişkili ve ilişkili olmayan kiracılardan tahsili yapılan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş tarafından kiralama faaliyeti sürdürülmekte olup, üçüncü kişilerle yapılan tüm görüşmeler ve neticesinde yapılan kiralama anlaşmaları Özak GYO bilgisi dahilinde yürütülmektedir. Her türlü sözleşme, ödeme riskleri ve kira gelirinden meydana gelecek olası riskler yine Özak GYO tarafından yakından takip edilmektedir. Dolayısıyla, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş sadece operasyonel işler ve işletmecilik faaliyetini yürütmekte ve bu hizmetin karşılığı olarak her kiralama gelirinden sözleşmede yazılı komisyonu almaktadır.

Özak GYO ile Aktay Otel İşletmeleri A.Ş arasında 2013 yılı içerisinde 14,7 milyon TL + KDV tutarında kiralama işlemi gerçekleşmiş olup, söz konusu işlemin tamamı, portföyde kiralama amaçlı tutulan binaların üçüncü kişilerden oluşan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Komisyon gelirleri için Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye herhangi bir fatura düzenlenmemekte olup; Özak GYO, işletmeci firma olan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ne kiracı ile anlaşılan kira tutarı üzerinden komisyon tutarı düşülerek fatura düzenlemektedir.

### **Sonuç**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri II.17.1 sayılı Tebliğ'in (Tebliğ) 10. maddesine istinaden Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alış işlemlerinin 2013 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarında yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaşması ve 2014 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 olan ticari ilişkisi ise yukarıdaki açıklamalardan görüleceği üzere %10 sınırını aşan bir kiralama geliri olmayıp, bu işlemler için ödenen komisyon tutarıdır.