

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 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.

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

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

### 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 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 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.



1/5

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. 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 31.12.2014 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	84.811.657,83	54,02
Ürfi AKBALIK	49.277.774,00	31,39
Cemal Akbalık	203.292,00	0,13
Filiz Akbalık	418.178,00	0,27
Elif Akbalık	847.950,00	0,54
Aynur Akbalık	214.886,00	0,14
Okay Ayran	100,00	0,00
Dursun Ali Alp	100,00	0,00
Şerif Eren	100,00	0,00
Tamer Eyerici	100,00	0,00
Özak Tekstil	13.450.197,71	8,57
Halka Açık Diğer	7.775.664,46	4,95
<b>Toplam</b>	<b>157.000.000,00*</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. Sermayeyi temsil eden paylardan 39.250.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir.

## 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 iştilgal 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 iştilgal 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 20 yıllık bir deneyimi olan grubun inşaat firmasının bilgi birikimi ve uzmanlıklarından da faydalanılmaktadır.

Bayrampaşa'da yapılan ÖZAK 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 imzalanmış olup; bu proje kapsamında İnt-er Yapı'dan 2014 yılı boyunca 52 milyon TL+KDV tutarında alım yapılmıştır. 2015 yılında da ÖZAK Hayat Tepe projesinin aynı parsel üzerinde devam etmekte olan rezidans inşaatı sebebiyle %10 sınırının aşılabacağı düşünülmektedir.

## 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 kapsamında 2014 yılında portföydeki varlıkların kiralama işlemleri Aktay Otel İşletmeleri A.Ş tarafından yapılmaya devam etmiştir. Bu sözleşmeler ile; Özak GYO'nun portföyünde bulunan 34Portall Plaza ve İşistanbul34 binalarının kiralama ve işletme faaliyetleri kiralama tutarı üzerinden %2 komisyon ile verilmiştir.

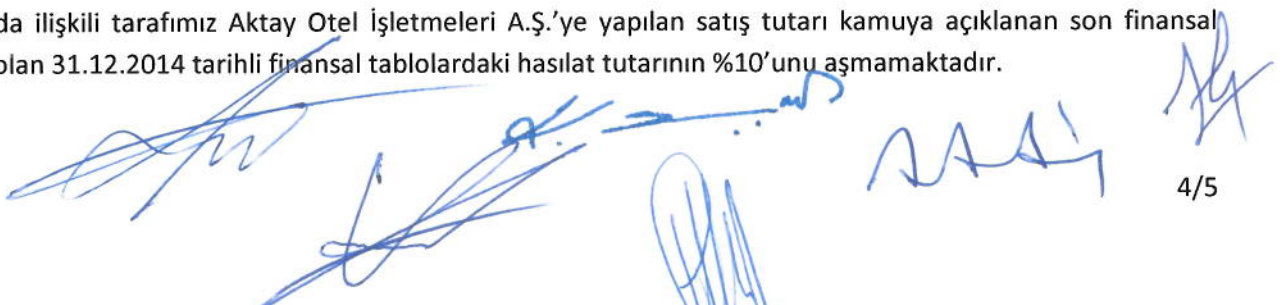
Böylece açıklandığı üzere; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş 'ne 2014 yılında yapılan satışlar, ilişkili ve ilişkili olmayan kiracılardan tahsili yapılan kira gelirlerinden oluşmuştur.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş tarafından yerine getirilen kiralama/işletmecilik faaliyetleri, 2015 yılında Şirketimiz tarafından sürdürülecektir. Bununla birlikte 2014 yılında üçüncü kişilerle yapılan tüm görüşmeler ve neticesinde yapılan kiralama anlaşmaları Özak GYO bilgisi dahilinde, Aktay Otel İşletmeleri tarafından yürütülmüş olup, her türlü sözleşme, ödeme riskleri ve kira gelirinden meydana gelecek olası riskler yine Özak GYO tarafından yakından takip edilmiştir. Dolayısıyla, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş sadece operasyonel işler ve işletmecilik faaliyetini yürütmüş ve bu hizmetin karşılığı olarak her kiralama gelirinden sözleşmede yazılı komisyonu tutarını almıştır.

Özak GYO ile Aktay Otel İşletmeleri A.Ş arasında 2014 yılı içerisinde 17 milyon TL + KDV tutarında kiralama işlemi gerçekleşmiş olup, söz konusu işlemin tamamı, portföyde kiralama amaçlı tutulan binaların üçüncü kişilerden oluşan kira gelirlerinden oluşmuştur.

2014 yılında komisyon gelirleri için Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye herhangi bir fatura düzenlenmemiş olup; Özak GYO, işletmeci firma olan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ne kiracı ile anlaşılan kira tutarı üzerinden komisyon tutarı düşülerek fatura düzenlemiştir.

2014 yılında ilişkili tarafımız Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye yapılan satış tutarı kamuya açıklanan son finansal tablomuz olan 31.12.2014 tarihli finansal tablolardaki hasılat tutarının %10'unu aşmamaktadır.



Bununla birlikte 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 başlayacaktır.

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 karar neticesinde 2015 yılında Şirket tarafından Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye tanzim edilecek satış faturaları tutarının, %10 limitinin üzerinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

### **Sonuç**

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

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 2014 yılında portföydeki varlıkların kiralama işlemlerinden kaynaklanan yaygın ve süreklilik arz eden satış işlemi tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranı ise %10 sınırının altında kalmaktadır. Bununla birlikte; Şirketimizin Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ile 2015 yılında gerçekleşen birleşme işlemi sonrası, daha önce Aktay Turizm A.Ş. aktifinde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in artık Şirketimizin portföyünde yer almaya başlayacak olması sebebiyle, Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.03.2015 tarihli toplantısında Ela Quality Resort Hotel'in işletmeciliğine ilişkin Aktay Turizm A.Ş. ile işletmeci şirket Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. arasındaki mevcut kira sözleşmesindeki şartların (yıllık 8 milyon USD sabit kira + %5 ciro payı) devam ettirilerek, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kira faturalarının 24 Mart 2015 tarihinden itibaren ÖZAK GYO tarafından tanzim edilmesine karar verilmiştir. Bu karar neticesinde, 2015 yılında Şirket tarafından Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye tanzim edilecek satış faturaları tutarının, %10 limitinin üzerinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

