



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2014-31.12.2014

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

11 Mart 2015

# YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

## Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

### Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu<sup>1</sup>

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun konsolide finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 11 Mart 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin konsolide finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Görüş

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

### Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Grup'un öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdürmeyeceğine ilişkin önemli bir belirsizliğe rastlanılmamıştır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Metin Canoğulları, SMMM  
Sorumlu Denetçi

11 Mart 2015  
İstanbul, Türkiye

# İçindekiler

<b>1. Genel Bilgiler .....</b>	<b>3</b>
a. Kısaca ÖZAK GYO .....	3
b. Vizyonumuz & Misyonumuz .....	4
c. İlkelerimiz .....	4
d. Tarihçe .....	5
e. Sermaye ve Ortaklık Yapısı .....	6
f. Bağlı Ortaklıklarımız .....	7
<b>2. Öne Çıkan Gelişmeler .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Yönetim .....</b>	<b>11</b>
a. Yönetim Kurulu Üyeleri .....	11
b. Yönetim Ekibi .....	12
<b>4. Projelerimiz .....</b>	<b>13</b>
a. Tamamlanan Projelerimiz .....	13
b. Devam Eden Projelerimiz .....	17
c. Gelecek Projelerimiz .....	19
<b>5. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler .....</b>	<b>21</b>
a. Gayrimenkul Sektörü .....	21
b. Sektördeki Yerimiz .....	26
c. Değerleme Raporları Özeti .....	27
d. Mevzuat Değişiklikleri .....	29
<b>6. Kurumsal Yönetim .....</b>	<b>31</b>
a. Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu .....	31
b. Esas Sözleşme Değişiklikleri .....	44
c. Kar Dağıtım Politikası .....	50
d. Yatırımcı İlişkileri .....	51
<b>7. Portföyümüz ve Değerleme Raporları .....</b>	<b>53</b>
<b>8. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler .....</b>	<b>55</b>
<b>9. Finansal Tablo ve Dipnotlar .....</b>	<b>57</b>

# 1. Genel Bilgiler

## a. Kısaca ÖZAK GYO

İnşaat sektöründeki geçmişi 1995 yılında kurmuş olduğu "İnt-Er Yapı" firmasına dayanan ÖZAK Global Holding, bu alandaki tecrübesinden aldığı güçle 2009 yılında Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketi tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi (ÖZAK GYO veya Şirket) kurmuştur.

ÖZAK GYO, sektörde 20 yıla varan deneyimi ile konut, ofis, depolama, turizm ve perakende gibi beş farklı segmentte arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürüten ÖZAK GYO, yaptığı yatırımlarla bireylerin yaşam kalitesini artırarak hayatlarına değer kazandırmayı amaçlamaktadır. Sektördeki benzerlerinden faaliyette bulunduğu farklı segmentler ile ayrılan ÖZAK GYO, kurmuş olduğu esnek iş modeli ile sadece benzerlerinden ayrılmamakta ayrıca kendisini konjoktürel değişimlere karşı olarak oldukça defansif ve riski asgari seviyede tutan bir yapıda konumlandırmıştır.

Şirket, İstanbul İkitelli'deki 34Portall Plaza, Güneşli'deki İşİstanbul34 Plaza gibi nitelikli ofis projeleri ve İstanbul Bayrampaşa Metro Gross Market gibi tamamlanan projelerinin yanında, 2014 Eylül ayında teslim edilen Bayrampaşa'daki Hayat Tepe konut projesi ve Ataşehir'deki Bulvar 216 gibi nitelikli ofis ve ticari alan projeleri ile büyümeye devam etmektedir.

Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirlerinin yanı sıra güçlü finansal yapısıyla hayata geçirmeyi prensip edinen ÖZAK GYO, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlayan projelere imza atmaktadır. Bu doğrultuda şirket, çeşitlendirilmiş ve dengeli portföy yapısıyla sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümesini korumayı hedeflemektedir.

Şehircilik alanında uzman bir ekip istihdam eden ÖZAK GYO, şehrin en merkezi yerlerinde konumlandırılmış proje alanları ile bu bölgelerin sadece cazibe merkezi olarak öne çıkmasına ve yaşam kalitesini atırmaya değil, aynı zamanda getiri potansiyelini de azami seviyelere ulaştırmaya odaklanmıştır. Yürüttüğü projelerde alanında oldukça deneyimli ve sektörün önde gelen iş ortakları ile çalışarak yarattığı değer ve kalitenin yanında stratejik bir şekilde planlanan pazarlama stratejisi de satış rakamlarına yansımış ve projelerin başarıyla tamamlanmasında etkili olmuştur.

ÖZAK GYO'nun nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkanlarıyla, arazi alımından başlayarak proje geliştirme ve tasarım, üretim, satış ve pazarlamaya kadar uzanan faaliyetleri, 20 yıla varan deneyimi ile beraber katlanarak artacaktır. Hayata değer katan gayrimenkul projelerine yatırım yapan ÖZAK GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

%25 halka açıklık oranı ile 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" kodu ile işlem görmekte olan ÖZAK GYO, halka arz edildiği tarihten bu yana hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı hedeflemektedir. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %14,41'i piyasada fiilen dolaşımdadır. Sağlam mali yapısı ile istikrarlı büyüme yönünde oluşturduğu stratejilerine olan bağlılığını sürdürmeyi kendisine ilke edinen ÖZAK GYO'nun 31.12.2014 itibariyle toplam varlıkları 1.523.313.553 TL'ye, toplam gelirleri 382.949.206 TL'ye ulaşmıştır.

ÖZAK GYO'nun önümüzdeki dönem için belirlediği strateji dört temel hedef üzerinde konumlandırılmıştır. Bunlar, proje geliştirme çalışmalarına ağırlık verilmesi, şehrin merkezi noktalarında konut ve ticari karma projeler geliştirilmesi, yürütülen projelerde farklı mimari konseptlerin benimsenmesi ve satın almalar ile portföyün

genişletilmesidir. ÖZAK GYO, 2016 yılında en büyük üç gayrimenkul yatırım ortaklığı arasında yer almayı ve portföy büyüklüğünü 2,5 milyar TL'ye yükseltmeyi hedeflemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	157.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,45
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir - İstanbul
Web Sitesi	<a href="http://www.ozakgyo.com">www.ozakgyo.com</a>
E-Posta Adresi	<a href="mailto:yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com">yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com</a>

## b. Vizyonumuz & Misyonumuz

**Vizyonumuz:** Şirketimiz yeni ortaklık yapısıyla birlikte Özak Global Holding'in global deneyimi ve güçlü sermayesi; bünyesinde taşıdığı tekstil, turizm, inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki tecrübesi ile Türkiye'nin önde gelen yatırımcı ve geliştirici şirketlerinden biri olmayı hedeflemiştir.

**Misyonumuz:** Özak GYO A.Ş., istikrarlı bir büyüme sağlayarak yatırım portföyünün değerini yükseltmeyi, bu şekilde ortaklarına hisse senetlerinden gerek kar payı, gerekse piyasa değerinde artış şeklinde en yüksek faydayı sağlarken aynı zamanda geliştireceği projelerde hitap edeceği müşteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı misyon edinmiştir.

## c. İlkelerimiz

### "Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

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

### Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

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

## d. Tarihçe

### 1985

Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme kaydederek, günümüzde 57.000 m2 kapalı alana yayılmış 4 ayrı fabrika ve 2.200 kişilik kadrosu ile faaliyet gösteren Özak Tekstil'in temelleri atıldı.

### 1995

ÖZAK GYO projelerinin hayata geçirilmesinde proje yönetimi, tedarik yönetimi, kalite yönetimi, maliyet ve süreç yönetimi alanlarında faaliyet gösteren, alt yükleniciler ile birlikte 1.500 kişilik şantiye kadrosuna sahip Int-Er Yapı kuruldu.

### 2007

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

### 2009

ÖZAK GYO kuruldu.

İstanbul – Bağcılar Mahmutbey'de yer alan arsa İş Merkezi Projesi yapılmak üzere satın alındı.

### 2010

İstanbul – Güneşli, İş İstanbul 34 projesi tamamlandı.

İstanbul – İkitelli, 34 Portall projesi tamamlandı.

### 2011

İstanbul – Bayrampaşa'da Metro Gross Market ve Hayattepe Konut projesinin yapıldığı arsa satın alındı.

### 2012

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

İstanbul – Ataşehir, Bulvar 216 projesine başlandı.

İstanbul – Bayrampaşa, Hayattepe Konut projesine başlandı.

İstanbul – Bayrampaşa, Metro Gross Market projesi tamamlandı.

İstanbul – Balmumcu arsası satın alındı.

### 2013

İzmir – Alsancak projesinin ihalesi kazanıldı.

### 2014

İstanbul – Kazlıçeşme, Sahilyolu projesinin ihalesi kazanıldı.

İstanbul – Göktürk arsası satın alındı.

İstanbul – Bayrampaşa, Özak Hayat Tepe projesi tamamlandı.

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.

## e. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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 olup, Şirketin toplam sermayesi 157.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımlarıyla istikrarlı büyümesini sürdüren ÖZAK GYO'nun özkaynak büyüklüğü 2014 yıl sonu itibarıyla 817 milyon TL olmuştur.

Mevcut durumda 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip ÖZAK GYO'nun çıkarılmış sermayesi, 2014 sonu itibarıyla 157.000.000 TL'dir.

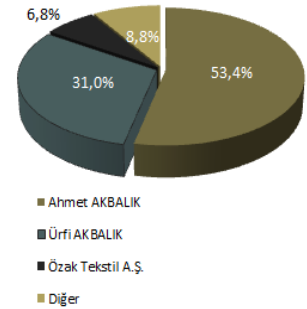
Şirket ortaklarından; Ahmet Akbalık'ın 10.529.472,83 TL nominal değerli, Ürfi Akbalık'ın 8.094.665,00 TL nominal değerli, Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.'nin 10.725.197,71 TL nominal değerli borsada işlem gören nitelikteki paylarının satışı amacıyla hazırladıkları pay satış bilgi formlarına Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02/10/2014 tarihinde onay verilmiştir.

SPK onayının ardından 2014 yılı içerisinde, Ahmet Akbalık tarafından 600.000 TL nominal değerli, Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. tarafından 1.400.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 2.000.000 TL ÖZAK GYO hisse senedinin satış işlemi 10.10.2014 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, bu satışın ardından 31.12.2014 tarihi itibarıyla ÖZAK GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	84.811.658	54,02
Ürfi AKBALIK	49.277.774	31,39
Özak Tekstil A.Ş.	13.450.198	8,57
Diğer	9.460.370	6,03
<b>Toplam</b>	<b>157.000.000</b>	<b>100,00</b>

Bununla birlikte, 2015 yılı içerisinde Ahmet Akbalık tarafından 1.050.000 TL nominal değerli, Ürfi Akbalık tarafından 400.000 TL nominal değerli ve Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş. tarafından 2.825.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 4.275.000 TL ÖZAK GYO hisse senedinin satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu satışlar sonrasında rapor tarihi itibarıyla güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	83.761.658	53,35
Ürfi AKBALIK	48.877.774	31,13
Özak Tekstil A.Ş.	10.625.198	6,77
Diğer	13.735.370	8,75
<b>Toplam</b>	<b>157.000.000</b>	<b>100,00</b>



### **İmtiyazlı Paylar:**

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 157.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.000.000 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 156.000.000 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, iki adedi 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.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

## **f. Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimizin 31.12.2014 tarihi itibarıyla paylarına sahip olduğu bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

- **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1, Mad.: 28 (d) bendi GYO'ların, "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere," iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin malik olduğu Ela Quality Resort Oteli, şirketin finansal tablo aktifinin %75'ini oluşturmaktadır. Bu nedenle, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. iştirak konumunda olup, anılan tebliğin 28. maddesi ve 24. maddesine uygun olarak yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

Özak GYO A.Ş., 2014 yılı Ocak ayında Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarından sermayesinin %32'lik kısmını Aytur Turizm A.Ş.'den; %5,68'lik kısmını Ahmet Akbalık'tan ve %1,94'lük kısmını Ürfi Akbalık'tan satın almıştır. 2014 yılı Eylül ayında ise kalan %3,37'lik hisse İnter Yapı İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.'den satın alınmıştır. Satın almalarla birlikte ÖZAK GYO, 31.12.2013 tarihinde sermayesinin %57'sine iştirak ettiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin tüm paylarına sahip olmuştur.

**Şirket Merkezi:** Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul

**Faaliyet Alanı:** Turizm Yatırımları

**ÖZAK GYO'nun Payı:** %100,00

**Sermayesi:** 75.000.000 TL

### **Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin Madde 28 (a) bendi GYO'ların, "İşletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 27.maddesinde İşletmeci Şirket şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."



Tebliğ hükümlerine uyarınca, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 16/01/2012 ve 01/07/2012 tarihli "İşletme Sözleşmeleri" akdedilmiştir. Böylece, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tebliğin 28. maddesi kapsamında İşletmeciler Şirket sayılmakta olup, Şirketimiz söz konusu tebliğin 24. maddesindeki sınırlamalara uygun hareket ettiğinden dolayı, yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

**Şirket Merkezi:** Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul

**Faaliyet Alanı:** Turizm ve Otel İşletmeciliği

**ÖZAK GYO'nun Payı:** %95

**Sermayesi:** 9.000.000 TL

### **Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin 28. maddesinin (d) bendinde "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere", iştirak edebileceği belirtilmektedir. Arstate Tur.Paz.ve Tic.A.Ş.'nin sahip olduğu gayrimenkuller finansal tablo aktif toplamının %75'ini oluşturmaktadır.

Özak GYO A.Ş., Özak Tekstil A.Ş. 'ye ait olan 5.916.635 adet ARSTATE A.Ş. hissesini 27.06.2013 tarihinde 5,936 TL/pay değeri ile satın alarak şirketin %100 'üne sahip olmuştur. Dolayısıyla 27.06.2013 tarihine kadar iştirakimiz olan Arstate A.Ş. bu tarihten sonra bağlı ortaklığımız olmuştur.

**Şirket Merkezi:** Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul

**Faaliyet Alanı:** Gayrimenkul

**ÖZAK GYO'nun Payı:** %100

**Sermayesi :** 10.796.780 TL

### **Birleşme İşlemleri**

#### **Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.**

Yönetim Kurulunun 10.07.2014 tarihli kararı ile ÖZAK GYO'nun sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş. ile, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155'inci maddesinin 1'inci fıkrasının a bendi ve 156'ıncı maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20'inci maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine karar verilmiş olup; 15.07.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na izin müracaatında bulunulmuştur.

Yönetim Kurulunun 01.09.2014 tarihli toplantısında ise, birleşme kararı yeniden değerlendirilmiş olup; Beşiktaş Balmumcu'da ki arsada gerçekleştirilmesi düşünülen projeye ait mevcut İmar Planlarına ilişkin tadilat talebinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından revize edilmesi istendiğinden, birleşme işleminin geçici bir süre ile ertelenmesine ve İmar Tadilat Planı'nın son şeklini almasını takiben birleşme konusunun yeniden değerlendirilmesine karar verilmiştir.

#### **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.**

ÖZAK GYO'nun bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., bünyesinde Antalya Belek'te Ela Quality Resort Otel, Antalya-Demre ve Aydın-Didim turizm yatırım tahsisleri bulunan, grubumuzun turizm yatırım şirkettir. Yönetim Kurulunun 01.07.2014 tarihli kararı ile ÖZAK GYO ile bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin, ÖZAK GYO çatısı altında birleştirilmesi için çalışmalara başlanılmış olup; bu amaçla Aktay

Turizm A.Ş.'nin bağlı olduğu mevzuatı gereğince T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan birleşme işlemi için izin alınmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı onayı ardından, 21.10.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde süreç devam etmektedir. Birleşme işlemleri ile ilgili bilgi ve belgelere Şirketin [www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com) adresli internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Birleşme başlıklarından erişilebilmektedir.

## 2. Öne Çıkan Gelişmeler

### Bulvar 216

5,870 m2 arsa alanı üzerinde Karma Kullanımlı (Ofis ve Perakende) Bulvar 216 Ataşehir projemiz Doğu ve Batı Ataşehir'in ortasında, İstanbul Finans Merkezine 650m uzaklıktadır. Ofis nitelikli 31 adet bağımsız bölümün, OPET Petrolcülük A.Ş.'ne satılması amacıyla 30.12.2013 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi düzenlenmiş olup, satış bedeli olan 53.100.000 USD 2014 yılı Temmuz ayında tahsil edilerek OPET Petrolcülük A.Ş. adına tapu devri gerçekleştirilmiştir. Perakende alanlarında kiralama oranı %90'larda olup, Bulvar 216 projemiz en iyi ofis, en iyi mimari ve en iyi perakende alan kullanımı dallarında 6 adet birincilik ödülü almıştır.

### Özak Hayat Tepe

16,700m2 arsa alanlı Hayattepe Projesi'nin tadilat yapı ruhsatı 04.09.2014 tarihinde alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatı ile daha önce 3 blok ve 546 bağımsız bölümü içeren yapı ruhsatı; toplam 4 blok ve 614 bağımsız bölüm içerecek şekilde tadil edilmiştir. Projede yer alan konutların hak sahiplerine teslimine 17.09.2014 tarihinde başlanmış olup, 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi de 08.10.2014'te alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibariyle ön satışlar dahil satış oranı %78 olup, 366 dairenin teslimi tamamlanmıştır.

### Kazlıçeşme Sahil Yolu Projesi

Şirketimiz 16.01.2014 tarihinde, Yenigün İnşaat A.Ş. ve Delta Proje A.Ş. ile oluşturduğu konsorsiyum ortakları ile birlikte Emlak Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.'nin açmış olduğu İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine girmiş olup, ihalede 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki en yüksek "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" teklifini vermiştir. Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 13.03.2014 tarihinde konsorsiyuma gönderilen yazı ile bu ihaleyi kazandığımızı resmi olarak onaylanmıştır.

Projeye ilişkin sözleşme 09.04.2014 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye istinaden ilk taksit olan 235.320.000 TL ortaklar tarafından Emlak Konut GYO hesabına gönderilmiştir. Adi ortaklık içinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %55 payıyla konsorsiyum lideri olurken; Ziyilan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı %30 ve Yenigün İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'nin payı %15'dir.

İhaleyi 4.240.000.000 TL bedel ile kazanan ve Emlak Konut GYO ile sözleşme imzalayan Özak GYO ve konsorsiyum ortakları, bunun 1.568.800.000 TL' sini arsa satış karşılığı şirket payı toplam geliri olarak paylaşacaktır. Otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği arazi, 111.262 m2 'lik alana sahiptir. Projenin yer teslimi, konsorsiyuma 18.04.2014 günü yapılmıştır.

## **İzmir Alsancak Projesi**

Şirketimiz ile Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ("EPP") arasında İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi'nde yer alan EPP mülkiyetindeki toplam 133.580 m<sup>2</sup> yüzölçümü üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemiyle proje gerçekleştirilmesine yönelik 2013 yılı Eylül ayında imzalanan sözleşmeye 15.09.2014'te ek protokol imzalanmıştır. Yapılan Ek Protokol çerçevesinde, Şirketimiz ile EPP arasındaki Sözleşme'nin bütünlüğü ve geçerliliğine zarar vermeyecek şekilde, Ek Protokol tarihinden 31.12.2015 tarihine ve/veya ruhsat alınıncaya kadarki ödemelerin tamamının EPP tarafından gerçekleştirileceği kararlaştırılmıştır.

## **Didim ve Demre Arsaları**

Bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın Didim ve Antalya Demre'de bulunan turizm tahsisli gayrimenkulleri için 2014 yılı Ocak ayında Ekonomi Bakanlığı'ndan Yatırım Teşvik Belgesi alınmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Didim ilçesinde bulunan turizm tahsisli arsa için 28.04.2014 tarihinde; Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli arsa için ise 07.08.2014 tarihinde Aktay Turizm lehine kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür.

## **Göktürk Arsası**

İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'nde yer alan arsamız ile ilgili olarak Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ile 6292 sayılı kanun uyarınca Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi 06.05.2014 tarihinde imzalanmış olup, satın alma işlemleri 21.05.2014'te tamamlanmıştır.

## **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş hisselerinin satın alınması**

Bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ("Ela Quality Resort Otel" veya "Aktay Turizm") diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş. elinde bulunan hisselerin tamamı (%32) Özak GYO A.Ş. tarafından 24.01.2014 tarihinde 27.500.000 USD'ye satın alınmıştır. Satın alma bedelinin 13.750.000 USD'lik kısmı peşin ödenmiş, bakiye bedelin 6.875.000 USD'sini bir yıl sonra, 6.875.000 USD'sini ise iki yıl sonra ödeyecektir.

Şirketin kalan hisseleri de Özak Grubu'na ait olduğundan, Aktay Turizm hisselerinin %100'ü Özak Grubu'na geçmiştir. Bu satın alma ile birlikte, Aytur Turizm, Şirketimiz ve Aktay Turizm aleyhine açmış olduğu tüm davalar için mahkemelerde feragat işlemine başlamıştır.

Bu gelişmelerin yanında Sn.Ahmet AKBALIK'ın Aktay Turizm'de sahip olduğu %5,68 ortaklık payı karşılığı olan 85.250 adet hissesi ile Sn.Ürfi AKBALIK'ın Aktay Turizm'de sahip olduğu %1,94 ortaklık payı karşılığı 29.150 adet hissesi Özak GYO tarafından 31.01.2014 tarihinde satın alınmıştır.

Ayrıca İnter Yapı İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.'nin, Aktay Turizm'e sahip olduğu %3,37 ortaklık payı karşılığı olan 50.600 adet hissesinin de Özak GYO tarafından 01.10.2014'te satın alınmasıyla Aktay Turizm'in tamamı Özak GYO'nun olmuştur.

Şirketimizin, tamamına sahip olduğu Aktay Turizm ile devralma suretiyle birleşmesine ilişkin gelişmelere faaliyet raporunun Genel Bilgiler bölümünün Bağlı Ortaklıklarımız alt başlığı altında yer verilmiştir.

## 3. Yönetim

### a. Yönetim Kurulu Üyeleri

#### **Ahmet Akbalık – Yönetim Kurulu Başkanı**

1971 yılında İstanbul'da doğan Sn. Ahmet Akbalık, 1985 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil'de çalışma hayatına başlamıştır. 1991 yılında ÖZAK Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'ni kurmuş ve bu tarihten itibaren aynı şirketin yönetim kurulu başkanlığını yapmaktadır. Ayrıca; İn-Er Yapı Ltd. Şti, Aktay Turizm A.Ş, Özak Enerji A.Ş, ÖZAK GYO A.Ş.'nin kurucu ortağı ve yönetim kurulu başkanıdır. Kurucusu olduğu Özak Tekstil'in 1991 yılında başlattığı ihracat hamlesi ile hem üretim hem de ihracat konularında Türkiye'nin tercih edilen firmalarından biri olmasını sağlamıştır. Grubun bir diğer faaliyet alanı olan İn-ter Yapı, 1997 yılında inşaat sektörüne yönelmiş, hem yatırımcı hem de müteahhit olarak konut, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel gibi yapılar inşa etmiştir. Turizm sektöründe de Aktay Turizm ile yer almaktadır. Antalya Belek'te özel bir konsepte sahip 600 odalı, 1200 yataklı 5 Yıldızlı Ela Quality Resort Otel ile ülkemiz turizm sektörüne katkı sağlamaktadır. 2008 yılında kurmuş olduğu ÖZAK GYO, bugün Türkiye'nin önemli gayrimenkul şirketlerinden biri olmuştur. ÖZAK GYO, Dünyadaki, mimari ve ekolojik değişimi takip ederek, kentsel dönüşüm projeleri ile ilgilenmektedir. 2009 yılında ÖZAK Enerji şirketini kurarak, başta ülkemizde ve küresel iş coğrafyasında Yenilenebilir Enerji Kaynakları kullanarak çevre ile dost enerji santralleri projeleri üzerinde çalışmaktadır. 2009 yılı sonlarında tüm şirketlerini ÖZAK Global Holding A.Ş. çatısı altında toplayan Sn. Ahmet Akbalık, dünyadaki turizm, tekstil ve inşaat teknolojilerini ve trendlerini çok yakından takip ederek yaptığı doğru hamleler ile adından söz ettirecek ulusal ve uluslar arası projeler üzerinde çalışmalarına hız vermiştir. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkan Vekili, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği (İHKİB) Başkan Vekili, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Yönetim Kurulu Üyesi ve Makedonya Antalya Fahri Konsolosu olan Sn. Ahmet Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.

#### **Ürfi Akbalık – Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1976 yılında İstanbul'da doğan Sn. Ürfi Akbalık, 1991 yılında, aile işletmesi olan Özak Tekstil-Interpoll Jeans 'de çalışma hayatına başlamıştır. 1991 yılında kardeşleri ile birlikte Özak Tekstil Konf. San. Tic. A.Ş.'yi kurmuş olup, sonrasında 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 Sn. Ürfi Akbalık, kurucu ortağı 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 görevlerini sürdürmüştür. 2009 yılında ÖZAK Enerji San.ve Tic.A.Ş.'nin kurulmasının ardından, birbirinden farklı sektörde faaliyet gösteren tüm şirketlerini tek bir çatı altında toplamak amacıyla kurulan ÖZAK Global Holding A.Ş.'nin kurucu ortağı olan Sn. Akbalık, halen ÖZAK Global Holding, ÖZAK GYO ve tüm bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini sürdürmektedir.

#### **Kemal Soğukçeşme – Yönetim Kurulu Üyesi**

1975 yılında İstanbul'da doğan Sn. Kemal Soğukçeşme, Marmara Üniversitesi, Teknik Eğitim Fakültesi, Bilgisayar ve Elektronik Bölümü mezunudur. Özak Global Holding bünyesine katılmadan önce, 10 yıl süreyle perakende sektöründe; ürün ve stok yönetimi, sipariş yönetimi, satınalma süreci yönetimi, maliyet yönetimi, depo sistemleri gibi ürün yaşam döngüsü kavramının konusu olan süreçlerin ERP üzerine taşınması projelerinde görev almıştır. Sn. Soğukçeşme, 2011 yılından bu yana Özak Global Holding bünyesinde çalışmakta olup, halen ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sn. Soğukçeşme, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Global Holding A.Ş. Sistem Geliştirme ve Süreç Yönetimi Direktörlüğü görevini yürütmektedir.

### **Tamer Eyerci – Yönetim Kurulu Üyesi**

1972 yılında Kahramanmaraş'ta doğan Sn. Tamer Eyerci, Uludağ Üniversitesi Tekstil Mühendisliği mezunudur. 2003 yılından bu yana Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.'de çeşitli görevlerde bulunan Sn. Eyerci, 1999 yılından itibaren Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini yürütmekte olup, ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sn. Eyerci, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

### **Şerif Eren – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1957 yılında Adıyamanda doğan Sn. Şerif Eren, Marmara Üniversitesi İİBF mezunudur. 2006 yılına kadar Datateknik Bilgisayar Sistemleri Tic. ve San. A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmış, 2006 – 2008 yılları arasında TMSF Yönetimindeki Nilüfer Turizm ve grup şirketleri, Olay Medya, Bis Enerji, The Plaza ve Nergis İnşaat firmalarının Genel Koordinatörü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. 2009 yılından itibaren TMSF Yönetimindeki Zeytinoğlu Yatırım Holding'de Grup Şirketleri Genel Koordinatörü olarak görev yapmaktadır.

### **Prof. Dr. Ali Alp – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyelerinden olan Sn. Prof. Dr. Dursun Ali Alp, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümünde Finans Profesörü olarak görev yapmaktadır. Özellikle Gayrimenkul Finansmanı konularında araştırma ve yayınları bulunan Sn. Ali Alp, bu konulardaki bilgi birikimi ile Yönetim Kurulu'na yön vermektedir. Son dönemlerde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu Üyesi, TRT Yönetim Kurulu Üyesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü (WTO) İcra Kurulu Üyesi, Başbakanlık Tanıtma Fonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Temsilcisi, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Başbakanlık Konut Müsteşarlığı Finansmandan Sorumlu Müsteşar Yardımcısı, Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Sermaye Piyasası Kurulu Uzmanı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı Uzman Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur.

Sn. Alp, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup dışında; TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümünde Finans Profesörü, Torunlar GYO A.Ş. ile Nurol Yatırım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

## **b. Yönetim Ekibi**

### **M. Fatih Keresteci – Genel Müdür**

1977 yılında İstanbul'da doğan Sn. Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezundur. Daha önce Eston Yapı'da İş Geliştirme Sorumlusu olarak gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Sn. Keresteci, 2007 – 2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pekçok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. Eston Yapı'daki görevinden önce Emlakchi Gayrimenkul'de iş geliştirme sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren Şirketimizde sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Sn. Keresteci, yönetim kurulunun 27/07/2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile ÖZAK GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.

## Özgür Çoban – Genel Müdür Yardımcısı. İmar Mevzuat ve Proje Koordinasyon

1970 yılında Artvin’de doğan Sn. Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. Şirketimizden önce Zeybek İnşaat, Muscan İnşaat ve Roza İnşaat firmalarında proje müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sn. Çoban, 2007 yılından bu yana grubumuzda görev yapmaktadır. 2007 yılında İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş. bünyesinde Antalya Otel şantiyesinde Proje Müdürü, 2008 yılında Güneşli İş Merkezi şantiyesinde Proje Müdürü olarak görev yaptıktan sonra 2011 yılında ÖZAK GYO bünyesinde Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü olarak çalışmaya başlamıştır. Sn. Çoban 2014 yılında İmar Mevzuat ve Proje Koordinasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır.

## 4. Projelerimiz

### a. Tamamlanan Projelerimiz

#### 34 Portal Plaza, İstanbul

**34 Portal Plaza, İstanbul’un üretim, iş ve lojistik merkezlerinden biri olan İkitelli’de yeni nesil bir endüstri merkezi olarak modern teknoloji ile inşaa edilmiş bir iş merkezidir.**

Proje ÖZAK GYO tarafından geliştirilmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir. Dikkatle yapılan zemin etütleri sonucunda bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir. Kot farkının getirdiği avantajlar sonucunda her katta tır dolaşımı yapılabilmekte ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilmektedir.

34 Portall Plaza, hidrofonic sistemle yağmur sularının direnajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir.

Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 77.291m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza’da doluluk oranı %100’dür.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	100% ÖZAK GYO
<b>Tanım</b>	Ofis & Sanayi
<b>Konum</b>	İkitelli
<b>Satın Alma/Geliştirme Maliyeti</b>	53,0mn TL
<b>Ekspertiz Değeri</b>	194,0mn TL
<b>Kira Verim Oranı</b>	21,70%
<b>Doluluk Oranı</b>	100%
<b>Yıllık Kira Artışı</b>	LIBOR+%2
<b>Portföye Girişi</b>	2010
<b>Arsa Alanı</b>	25.371 m <sup>2</sup>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	77.291 m <sup>2</sup>
<b>Önemli Kiracılar</b>	Aras Kargo,LC Waikiki, Coats Turkiye, Ozak Tekstil, Intem Triko

## İş İstanbul 34, İstanbul

En son teknoloji kullanılarak "A" Sınıfı Ofis Konsepti ile inşa edilmiş olan 10 katlı binanın gerek tasarımı ve altyapısı, gerekse kullanıcılarına sunduğu olanakları bulunduğu bölgede fark yaratmaktadır.

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulu, 21.778m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %58'dir.

Proje Detayları	
Sahiplik	100% ÖZAK GYO
Tanım	Ofis & Ticari
Konum	Güneşli
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	21,8mn TL
Ekspertiz Değeri	89,7mn TL
Kira Verim Oranı	%21,5
Doluluk Oranı	%58
Yıllık Kira Artışı	LIBOR+%3
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	21.778 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, TGS Dış Ticaret, Odeabank

## Ela Quality Resort Hotel, Antalya \*

Ela Quality Resort Hotel, yaşama değer katma anlayışının turizm sektörüne şık bir yansıması olarak dikkat çekmektedir.

Antalya Belek İskele Mevkii'nde yer alan Ela Quality Resort, altı katında 650 oda ve 1.500 yatakla hizmet vermektedir. Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir. Türk ve Osmanlı mimarisinin modernize edilerek günümüz ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlendiği bu görkemli yapı, ülke kültürümüzü birbirinden seçkin turistlere yansıtarak önemli bir rol üstlenmektedir.

270 metrelik özel kum plajına ve 1.100 metrekarelik iskele alanına sahip olan Ela Quality Resort, aynı zamanda 6.630 metrekarelik açık havuz alanı ile birlikte beş adet su kaydıracağına, 210 metrekarelik bir kapalı havuza ve kapalı çocuk havuzuna sahiptir. Ela Quality Resort'ta genişlikleri 35-45 metre arasında değişen 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik suitler de bulunmaktadır. Göl Evleri ve Villalar ise Ela'nın Türk turizmine katmış olduğu en nadide konaklama alternatiflerindedir.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	İştirakler üzerinden sahiplik (Aktay Otel & Aktay Turizm)
<b>Tanım</b>	Turizm
<b>Konum</b>	Antalya, Belek
<b>Otel Kapasitesi</b>	1.500 oda / 600 yatak
<b>Satın Alma/Geliştirme Maliyeti</b>	123,9mn TL
<b>Ekspertiz Değeri</b>	309,2mn TL
<b>Kira Verim Oranı</b>	18%
<b>Yıllık Ortalama Doluluk Oranı</b>	0,65
<b>Yıllık Kira Artışı</b>	ÜFE
<b>Portföye Girişi</b>	2007
<b>Arsa Alanı</b>	98.712 m <sup>2</sup>

\* Ela Quality Resort, sermayesine %100 oranla iştirak ettiğimiz konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin portföyünde yer almaktadır.

## Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

### Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m<sup>2</sup> market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye’de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 13 ilde 24 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı ORA projesi yer almaktadır.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	100% ÖZAK GYO
<b>Tanım</b>	Perakende
<b>Konum</b>	Bayrampaşa
<b>Satın Alma/Geliştirme Maliyeti</b>	34,5mn TL
<b>Ekspertiz Değeri</b>	84,2mn TL
<b>Kira Verim Oranı</b>	14,80%
<b>Doluluk Oranı</b>	100%
<b>Yıllık Kira Artışı</b>	EURO ÜFE
<b>Portföye Girişi</b>	2011
<b>Arsa Alanı</b>	15.130 m <sup>2</sup>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	19.280 m <sup>2</sup>
<b>Market Alanı</b>	8.470 m <sup>2</sup>
<b>Önemli Kiracılar</b>	Metro Gross Market



## ÖZAK Hayat Tepe, İstanbul

**ÖZAK GYO'nun ilk konut projesi olan ÖZAK Hayat Tepe'de yer alan konutların hak sahiplerine teslimine Eylül 2014'te başlandı. 2014 yıl sonu itibariyle dairelerin %77'si satıldı.**

'Mutluluk şehrin merkezinde' sloganıyla ilk konut projesini tarihi yarımada'da Bayrampaşa alışveriş vadisi içinde gerçekleştiren ÖZAK GYO'nun Hayat Tepe projesi, konumu ve yüksek yatırım potansiyeli ile öne çıkıyor. ÖZAK Hayat Tepe, ruha hitap eden mimari tasarımları ile her ihtiyaca ve zevke uygun yaşam alanları yaratmaktadır.

TEM ve E-5'ten kolaylıkla ulaşılabilen ÖZAK Hayat Tepe, tarihi yarımada'nın merkezi Bayrampaşa'nın kalbinde yer alıyor. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus, Carrefour ve Ora Alışveriş ve Eğlence Merkezi'nin yanı başında konumlanıyor. Alışverişten kültürel ve sportif etkinliklere kadar yaşam için gerekli tüm ihtiyaçların karşılanmasında lokasyon avantajını kullanan Hayat Tepe projesinde 'modern ve provence' olmak üzere iki farklı iç mekan seçeneği sunuluyor.

Projede yer alan 546 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi Ekim 2014'te alınmıştır.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	100% ÖZAK GYO
<b>Tanım</b>	Konut
<b>Konum</b>	Bayrampaşa
<b>Proje Başlangıç Tarihi</b>	2013
<b>Proje Bitiş Tarihi</b>	2014
<b>Satın Alma / Geliştirme Maliyeti</b>	218,0mn TL
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Satış Fiyatı</b>	4.265 TL
<b>Arsa Alanı</b>	16.698 m <sup>2</sup>
<b>Satılabilir Alan</b>	78.533 m <sup>2</sup>
<b>Satış Oranı*</b>	%78
<b>Toplam Daire Sayısı</b>	546

\* 31.12.2014 itibariyle

## Bulvar 216, İstanbul

**Bulvar 216 projesi, 2014 yılı Kasım ayında tamamlandı. Projenin 4 katı OPET Petrolcülük A.Ş.'ye Temmuz 2014'te 53.100.000 ABD Doları'na satıldı.**

İstanbul Ataşehir'de bulunan Bulvar 216 projesi, finans merkezinin yeni cazibe merkezi Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasında 5.873 m<sup>2</sup> alan içerisinde dünya markalarının görünen en prestijli yüzü olacak ofis seçenekleri sunmaktadır. Aynı alan içerisinde sosyal hayatı zenginleştirecek alışveriş merkezi, restoran, cafe ve aktivite alanlarıyla dikkati çekmektedir.

Proje dahilinde 90 ila 2000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m<sup>2</sup> den başlayan ve 2000 m<sup>2</sup> ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır.

Proje, merkezi konumuyla Ataşehir'in en uğrak noktalarından biri olmaya aday olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	100% ÖZAK GYO
Tanım	Ofis & Perakende
Konum	Ataşehir
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Bitiş Tarihi	2014
Satın Alma/Geliştirme Maliyeti	135,0mn TL
Ortalama m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	8.970 TL
Arsa Alanı	5.873 m <sup>2</sup>
Satılabilir/Kiralanabilir Alan	34.300 m <sup>2</sup>
Ofis Alanı	10.650 m <sup>2</sup>
Perakende Alan	11.250 m <sup>2</sup>
Satış Oranı Perakende*	%**
Satış Oranı Ofis*	%100

\* 31.12.2014 itibarıyla

## b. Devam Eden Projelerimiz

### Özak Hayat Tepe Residans Projesi, İstanbul

ÖZAK GYO'nun ilk konut projesi olan ÖZAK Hayat Tepe ile aynı arazi üzerinde yer alan Özak Hayat Tepe Residans Projesi'nin Aralık 2015'te tamamlanması planlanmaktadır.

TEM ve E-5'ten kolaylıkla ulaşılabilen ÖZAK Hayat Tepe Residans Projesi, tarihi yarımadanın merkezi Bayrampaşa'nın kalbinde yer alıyor. Kasım 2014'te başlanan projede, 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm bulunuyor.

Proje Detayları	
Sahiplik	100% ÖZAK GYO
Tanım	Konut & Perakende
Konum	Bayrampaşa
Proje Başlangıç Tarihi	2014
Proje Bitiş Tarihi	2015
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	68

## Sahilyolu Projesi, İstanbul

**Emlak Konut GYO ile Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan projeye 2015 yılında başlanması planlanmaktadır.**

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede ÖZAK GYO %55, Zıylan Gayrimenkul %30 ve Yenigün İnşaat %15 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

Marmara Denizi kıyısında, kesintisiz Adalar ve Kadıköy manzarasının bulunduğu, Bakırköy-Zeytinburnu sahil hattında, tarihi yarımada kıyısında konumlanan proje, geliştirme aşamasındadır. Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tüneli'nin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile direkt bağlantıya sahip olması sebebiyle ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunan projenin ofis, rezidans, otel ve ticari alanları barındıran bir cazibe merkezi olması planlanmaktadır.

Proje Detayları	
<b>Sahiplik</b>	ÖZAK GYO (%55)
	Zıylan Gayrimenkul (%30)
	Yenigün İnşaat (%15)
<b>Tanım</b>	Karma
<b>Konum</b>	Kazlıçeşme
<b>Proje Başlangıç Tarihi</b>	2015
<b>Proje Bitiş Tarihi</b>	2019
<b>Arsa ve İnşaat Maliyeti</b>	2.768.800.000 TL
<b>Beklenen Gelir</b>	4.240.000.000 TL
<b>Arsa Alanı</b>	111.200 m <sup>2</sup>

## İzmir Alsancak Projesi, İzmir

**İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta ÖZAK GYO'nun tamamına sahip olduğu İzmir Alsancak Projesi, İzmir'in yeni cazibe merkezi olmaya aday.**

İzmir'in şehir merkezi Alsancak'ta 75.467 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 264.136 m<sup>2</sup> emsale dahil inşaat alanı üzerine kurulması planlanan projede konut, rezidans, ofis, otel ve AVM yer alacaktır. Proföy stratejisinin satış ve kiralama şeklinde oluşturulduğu projenin 1. etabının 2018 yılında, 2. etabının da 2020 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Karayolu ve metro sistemi ile desteklenen kolay yaya/araç ulaşılabilirliğinin bulunduğu ve kesintisiz deniz manzarasının olduğu İzmir Alsancak Projesi, İzmir'in yaşam ve eğlence merkezi Kordon Boyu'na, Cruise Limanı'na, Fuar Alanı'na ve iş merkezlerine yürüme mesafesindedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Tanım	Karma
Konum	İzmir Şehir Merkezi – Alsancak
Proje Başlangıç Tarihi	2015
Proje Bitiş Tarihi	1. Etap 2018 -2. Etap 2020
Arsa ve İnşaat Maliyeti	1.814.000.000 TL
Beklenen Gelir	2.200.000.000 TL
Arsa Alanı	133.360 m <sup>2</sup>

### c. Gelecek Projelerimiz

#### Göktürk Arsası, İstanbul

Göktürk Arsası, şehrin yeni gelişen konut bölgesinde, 3.Havalimanı'na 15 km, TEM Otoyolu bağlantısına 12 km mesafededir.

- Konum: İstanbul
- Tanım: Eyüp Göktürk'te Konut Projesi
- Arsa Alanı: 17,403 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 35.9mn TL
- Portföy Stratejisi: Satış
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

#### Balmumcu Arsası, İstanbul

Balmumcu Arsası, şehir merkezinde, İstanbul Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölgenin doğrusal uzantısında, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 Otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığının yanında kesintisiz boğaz manzarası ile öne çıkmakta.

- Konum: İstanbul
- Tanım: Beşiktaş Balmumcu'da Otel ve Rezidans Projesi
- Arsa Alanı: 8.349 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri\*: 79,1mn TL
- Portföy Stratejisi: Satış & Kiralama
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

\* ÖZAK GYO'nun %100'üne sahip olduğu Arstate üzerinden yapılan değerlendirme.

#### Mahmutbey Arsası, İstanbul

Mahmutbey Arsası, TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta, mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişim noktasında yer almaktadır.

- Konum : İstanbul
- Tanım : Bağcılar Mahmutbey'de İş Merkezi Projesi
- Arsa Alanı : 6.682 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri : 24,8mn TL
- Portföy Stratejisi : Satış & Kiralama
- Mevcut Durum : Geliştirme Aşamasında

## **Aydın Didim Arsası, Aydın**

**ÖZAK GYO'nun tamamına sahip olduğu iştiraki Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsisli arazi İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede.**

- Konum: Aydın
- Tanım: 5 Yıldızlı Otel
- Arsa Alanı: 164.000 m<sup>2</sup>

Bulunduğu çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olan arsanın sahip olduğu nadir konum ve benzersiz koyu sayesinde, bölgedeki artan turizm trafiğinden kaynaklanan talebi karşılayacak beş yıldızlı konsept otel projesi geliştirme safhasındadır.

Şirket iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın ili Didim ilçesi, Güllüdam ve Mercimek Mevkii'nde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine 28.04.2014 tarihinde kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Turizm tahsisli sözkonusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunmuş olup, 31.12.2014 tarihi itibarıyla konu ile ilgili yeni bir gelişme bulunmamaktadır. Sözkonusu gayrimenkul için Ekonomi Bakanlığı'ndan 06.01.2014 tarihinde Yatırım Teşvik Belgesi alınmıştır.

## **Antalya Demre Arsası, Antalya**

**ÖZAK GYO'nun tamamına sahip olduğu iştiraki Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsisli arazi koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta.**

- Konum: Antalya
- Tanım: 5 Yıldızlı Otel
- Arsa Alanı: 71.000 m<sup>2</sup>

Antalya-Dalaman Otoyolu'nun bölgeye sağladığı katkı, bölgedeki artan turizm trafiği ve altyapı gelişimini takiben projelendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Antalya ili Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine kesin tahsis yapılması 07.08.2014 tarihinde uygun görülmüş olup, 5.134.400 TL tutarındaki teminat mektubu Bakanlığa teslim edilerek kesin tahsis için 15.01.2015 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Sözkonusu gayrimenkul için Ekonomi Bakanlığı'ndan 06.01.2014 tarihinde Yatırım Teşvik Belgesi alınmıştır.

## 5. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

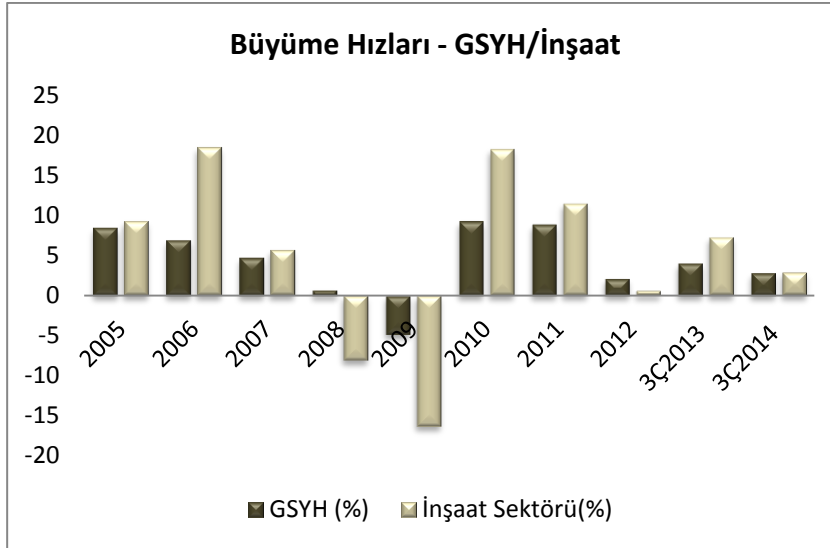
### a. Gayrimenkul Sektörü

#### Türkiye’de İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Tüm dünyada gayrimenkul sektörü ülke ekonomilerinin büyümesi ile doğrudan ilişkilidir. 2014 yılına global anlamda bakıldığında ABD ekonomisinde önceki seneye göre toparlanmaya yönelik olumlu ekonomik veriler gözlemlenirken, Euro bölgesine genel bir durgunluk hakim olmuştur. Söz konusu durum büyüme verilerine de yansımıştır.

Türkiye’de istikrarlı ekonomik büyümeye paralel olarak, gayrimenkul sektöründe konut, ofis ve ticari yapı yatırımları 2008 yılından beri ön plana çıkmaya başlamıştır. Kira verim oranları, perakende ve konut satış fiyatları geçtiğimiz üç yıl boyunca artmaya devam etti. Önümüzdeki dönemde özellikle şehrin merkezinde yer alan ticari amaçlı gayrimenkuller ve konut projelerinin yatırımcı ilgisini çekmeye devam etmesi, aynı zamanda düşük faiz ortamı sayesinde sektörünün daha da canlanması beklenmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü, GSYİH büyümesi, faiz oranları, enflasyon gibi makro ekonomik değişkenlerin yanı sıra, nüfus artışı ve yapısı gibi demografik etkenler ve mevzuatsal değişikliklerden temel olarak etkilenmektedir. Kamunun yürütmekte olduğu büyük projeler, hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri ile oluşan yeni konut ihtiyacı ve sayıları hızla artan konut proje alanları, tüm bunların yanında yabancıya konut satışında beklenen artış sayesinde gayrimenkul sektörü Türkiye’de ekonominin itici gücü olarak öne çıkmaktadır.



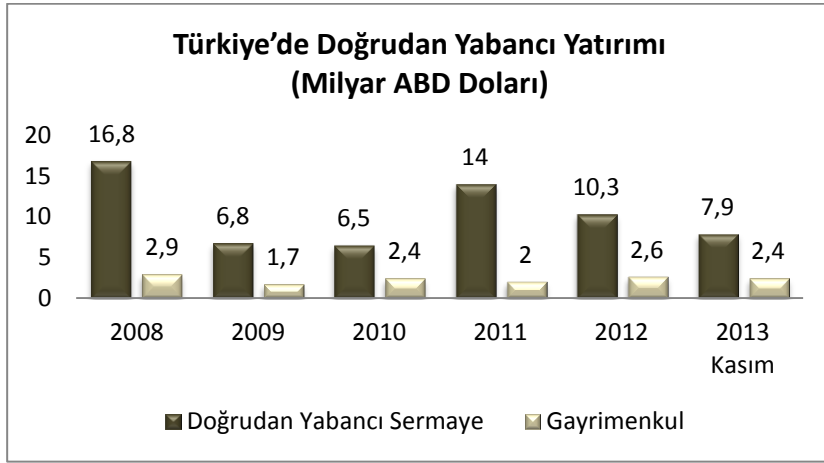
Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü 2014 yılında yavaşlayan ekonomik büyümenin etkilerini hissetmeye başlamıştır. Sektör, senenin ilk çeyreğinde %5,2, ikinci çeyreğinde %2,7, üçüncü çeyreğinde %1,0 büyüme göstermiştir.

Türkiye’de önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektörünün büyümesinde katkısını olacağını düşündüğümüz temel etkenler şu şekildedir:

- Yabancılara yapılan gayrimenkul satışları
  - Kentsel dönüşüm projeleri
  - Devam eden ve yapılması planlanan büyük projeler
- **Yabancılara yapılan gayrimenkul satışları**

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmazı (konut, işyeri, arsa, tarla) edinebilmektedir. Önümüzdeki dönemde Tapu Kanunu’nda yapılması planlanan değişikliğe sözkonusu talebin daha da artarak doğrudan yabancı yatırımların içinde yabancıların gayrimenkul satışlarının payının daha da artması beklenmektedir.



Kaynak: Deloitte

Yabancılara yapılan konut satışları, 2014 yılında geçen seneye göre %55,6 artarak 18.959 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece yabancılara yapılan konut satışının toplam konut satışları içindeki payı 2013 yılındaki %1,1’lik seviyesinden %1,6’ya yükselmiştir. Sözkonusu satışların önümüzdeki dönemde artarak devam etmesini beklemekteyiz.

- **Kentsel dönüşüm projeleri**

2012 yılında onaylanan 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında Çevre Şehircilik Bakanlığı verilerine göre 6,5 milyon konutun 20 yıllık bir süre zarfında yıkılarak yeniden inşaa edilmesi planlanmaktadır. Özel sektörün en büyük rolü oynayacağı bu proje için yaklaşık 400 milyar ABD Doları tutarında bir bütçenin harcanması gerekeceği tahmin edilmektedir. (Deloitte, Turkish Real Estate Market 2014) Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bir takım teşvikler de sunulmuştur.

**Kentsel dönüşüm kapsamında sunulan kredi desteği**

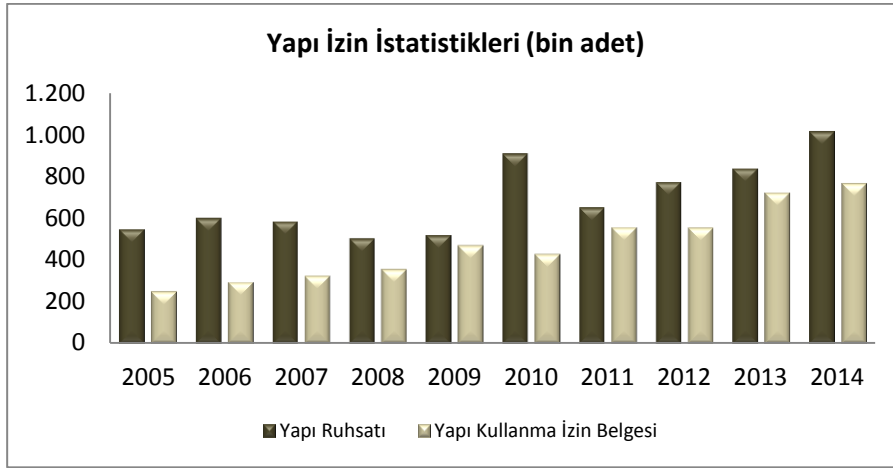
Kredi Türü	Faiz desteği	Azami geri ödemesiz dönem (yıl)	Azami Taksit (Yıl)
Bina güçlendirme	%4	2	10
Konut İnşaatı	%4	2	10
Ofis İnşaatı	%3	2	7

- **Devam eden ve yapılması planlanan büyük projeler**

Türkiye'nin ulaşım altyapısında geçtiğimiz yıllarda büyük iyileşmeler kaydedildi. Yapılan duble yollar, yeni inşaa edilen ve geliştirilen havaalanları ve hızlı tren projeleri bu gelişime katkıda bulundu. Tüm bunların yanı sıra, yapılması planlan ve yapımı devam eden bazı projelerin Türkiye gayrimenkul sektörünü olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir. Yapımı devam eden ve dünyanın en büyükleri arasında yer alacak üçüncü köprü, 3.500 hektarlık alana inşaa edilecek üçüncü havalimanı bu projelerden bazılarıdır. Mevcut durumda Türkiye'de 2.100 km'lik otoyol bulunmakta olup, 535 km de inşaa edilmektedir. 2035 yılı itibariyle 12.000 km'ye ulaşılması hedeflenmektedir. (Deloitte, Turkish Real Estate Market 2014)

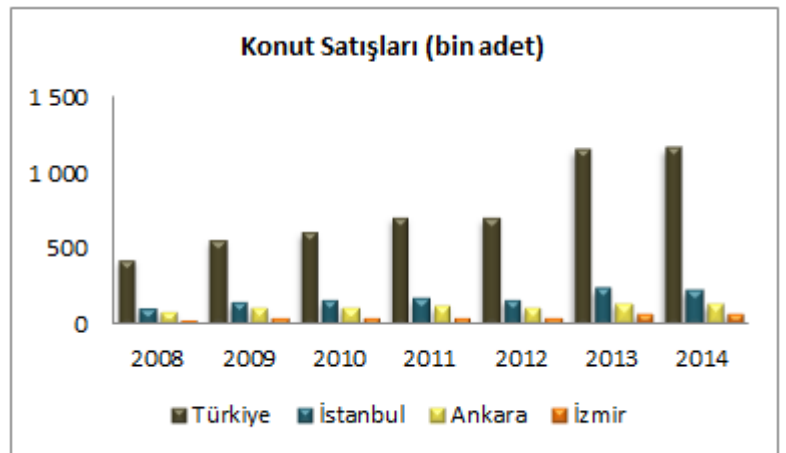
➤ **Konut Piyasası**

2014 yılında alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları 2013 yılına göre sırasıyla %21 ve %6 artış göstermiştir. Diğer taraftan 2014 yılında Yapı Ruhsatı verilen yüzölçümü %24 ve Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yüzölçümü %9 artış göstermiştir.



Kaynak : TÜİK

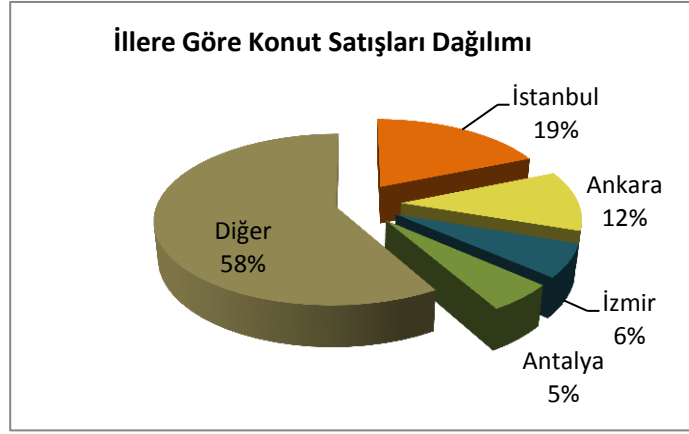
2014 yılının ilk yedi ayında konut satışları geçen yılın aynı döneme göre %9,7 aşağısında seyretti. Diğer taraftan yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin geride kalması ve Merkez Bankası'nın Mayıs-Temmuz arasındaki faiz indirimlerine bağlı olarak, Ağustos itibariyle bu trende değişim gözlemlendi. Ağustos-Aralık aylarında konut satışları geçen yılın %15,4 üzerinde seyretti ve 2014 yılının toplam konut satışları geçen senenin %0,7 üzerinde gerçekleşerek 1.165.381 adet oldu. Ağustos – Aralık 2014 döneminde gerçekleşen artış, boş ev stoğundaki azalmayı sağlayan olumlu bir işarettir.



kaynak : TÜİK



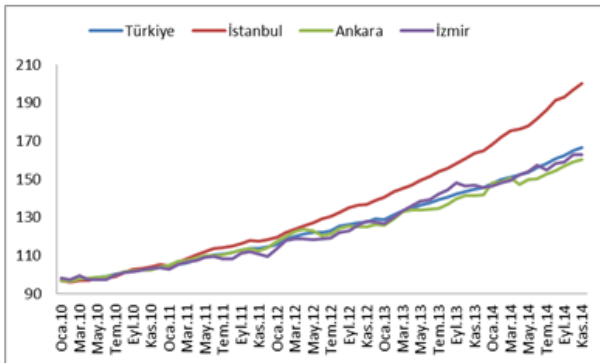
İllere göre konut satışlarından en büyük payı %19 ile İstanbul almakta olup, ardından Ankara, İzmir ve Antalya gelmektedir.



Kaynak : TÜİK

Türkiye’de yeni konut fiyat endeksi 2010 – 2014 yılları arasında yılda ortalama %11,9 oranında artış göstermiş olup, İstanbul söz konusu dönemde %16,4 oranındaki artışla en yüksek artışın yaşandığı il olmuştur. İstanbul’u takiben yeni konut fiyatları 2010 – 2014 yılları arasında ortalama Ankara’da %11,1 ve İzmir’de %11,6 oranında artmıştır.

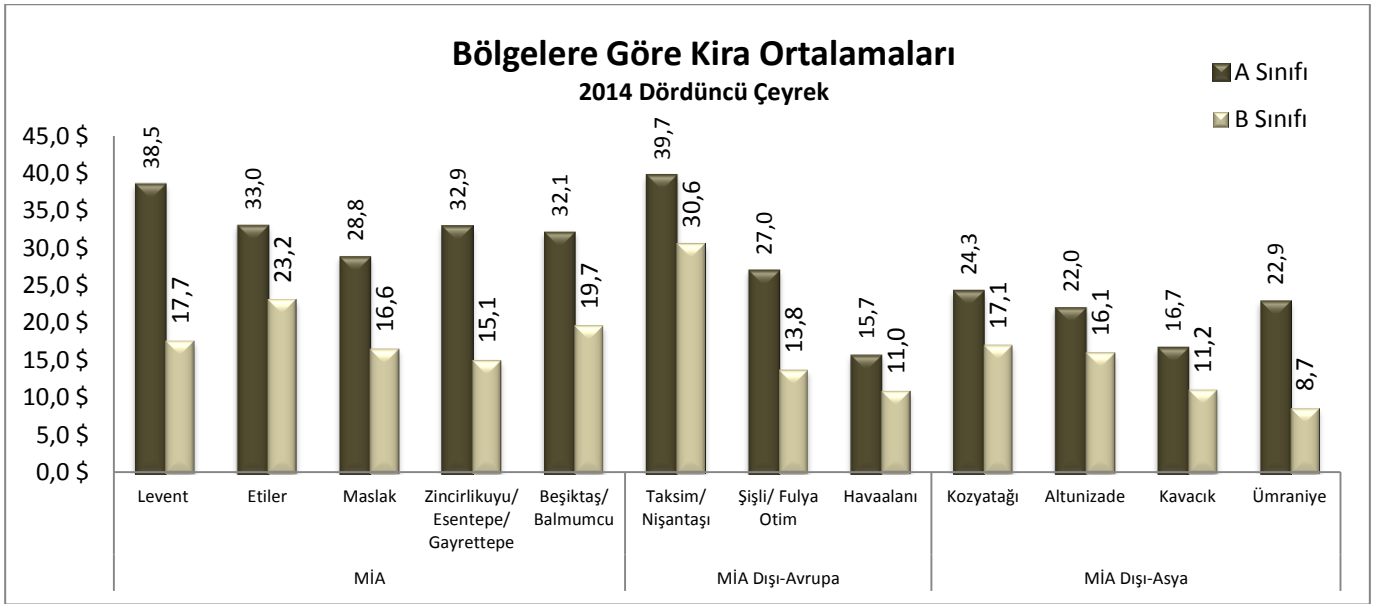
#### Türkiye Yeni Konut Fiyatları Endeksi (2010=100)



Kaynak: TCMB

#### ➤ Ofis Piyasası

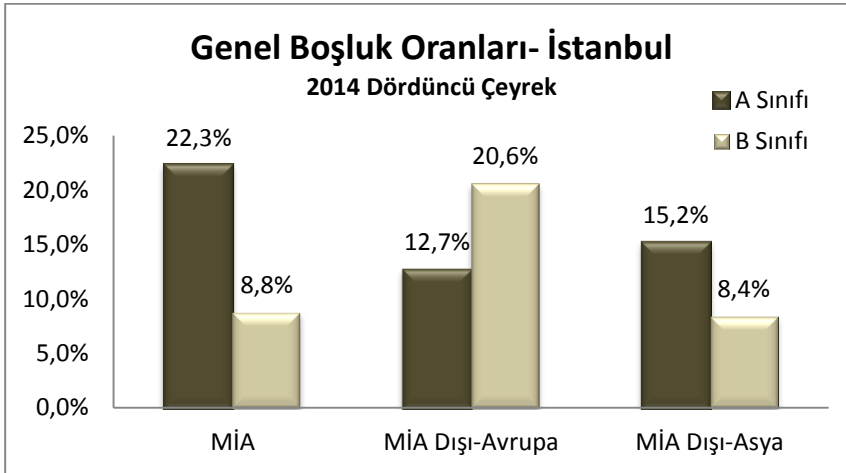
Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Kiracılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler etkenler önemlidir.



Kaynak: Propin

Propin tarafından hazırlanan İstanbul Ofis Piyasası raporu doğrultusunda 2014 yılında Merkezi İş Alanı (MİA)'daki kira ortalaması A Sınıfı ofis binalarında aylık 33,0 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında ise aylık 16,6 \$/m<sup>2</sup> olarak belirlendiği görülmektedir.

MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalamaları A Sınıfı ofis binalarında aylık 20,3 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında aylık 13,6 \$/m<sup>2</sup> olarak görülürken; MİA Dışı-Asya'da kira ortalamaları ise A Sınıfı ofis binalarında aylık 22,0 \$/m<sup>2</sup>; B Sınıfı ofis binalarında aylık 14,4 \$/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.



Kaynak : Propin

Propin tarafından hazırlanan rapora göre İstanbul ofis piyasası 2014 yılındaki genel boşluk oranların A sınıfı ofis binalarında MİA %22,3, MİA Dışı-Avrupa %12,7, MİA Dışı-Asya %15,2 olduğu görülürken; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının MİA %8,8, MİA Dışı-Avrupa %20,6, MİA Dışı-Asya %8,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

## ➤ Turizm piyasası – Oteller

Karşılaştırmalı gelen turist sayılarına göre dünya turizm sıralamasına göre Türkiye, dünyanın önde gelen destinasyonları arasına girerek 6. Sıraya yükselmiştir. (World Tourism Organisation, UNWTO) Türkiye, 2000 yılında gelen turist sayısı bakımından dünyada 20. sırada yer alırken, 2011 yılında İngiltere'yi geçerek 6. sıraya yükselmiştir. (TÜRSAB, 2012).

Gelen turist sayısı 2005 – 2014 yılları arasında yıllık ortalama %6.4 artışla 35.9 milyona yükselmiştir. (TÜRSAB) Diğer taraftan Türkiye'deki Turizm Yatırım Belgeli tesis sayısı 2013 yılı itibariyle 1.056'ya ulaşmış olup, yatak sayısı 301.862'dir.

Türkiye'nin 2013 Turizm Strateji Raporu'na göre, 2023 yılı itibariyle 63 milyon turist, 86 milyon ABD Doları turizm geliri ve ziyaretçi başına 1.350 ABD Doları harcama rakamlarına ulaşılması hedeflenmekte olup, rakamlar turizm sektöründeki belirgin büyüme potansiyeline işaret etmektedir. Bu konuda devletin göstermiş olduğu destek ve çabaların yanında Türkiye'nin turizm destinasyonları arasındaki cazip pozisyonu, ülkede yüksek kalitedeki tesis ihtiyacını da artırmaktadır.

## b. Sektördeki Yerimiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunları'nda yapılan düzenlemelerle ilk kez hukuk sistemimize girmiştir. 13.05.1992 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3794 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Kapsamını belirleyen 35'inci madde, "Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır." ibaresiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulmasına olanak sağlamıştır. 22.7.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu hükümler çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, hisse senetlerini halka arz etmelerine ilişkin esasları düzenlemiştir.

2014 3.çeyrek sonuçları itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 20 milyar TL'dir. Özak GYO faaliyet gösteren 31 adet GYO arasında 458.440.000 TL tutarındaki piyasa değeri ile 11. sırada yer alarak, faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %2 pay almaktadır. Ayrıca ÖZAK GYO, sözkonusu şirketler arasında portföy büyüklüğünde 7. sıradadır. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

Şirketimizin 31.12.2014 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 1.537.933.043 TL 'dir.

## c. Değerleme Raporları Özeti

### ÖZAK GYO Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerleme Rapor Özetleri

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 588 Ada 1 Parsel Üzerindeki 7 Adet Bağımsız Bölüm Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410004	194.001.038 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza (26 Adet Bağımsız Bölüm) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410002	89.712.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410001	171.804.493 TL
Özak Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410006	276.848.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410006	84.220.502 TL
Sahil Yolu Projesi	İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410009	Arsa Değeri 910.297.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 399.045.000 TL
İzmir Alsancak Projesi	İzmir İli Konak İlçesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile Oluşan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410008	Arsa Değeri 501.859.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 288.427.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410007	7.893.000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410003	24.799.000 TL
Göktürk Arsası	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1411001	35.940.000 TL

## Konsolidasyon Kapsamındaki Bağlı Ortaklığımızın Portföyünde Yer Alan Değerleme Rapor Özetleri

### - Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri TL (KDV Hariç)
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1410005-REV	302.091.695 TL
Ela Quality Resort Hotel Personel Lojman Binası	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 148 Ada 5 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel'in Personel Lojman Binası Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2014 / OZGY-1412001	7.194.000 TL
Demre Arsası, Ön İzni Alınmış Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi'nde Yer Alan 194 Ada 338 Parsel Numaralı Taşınmaza Ait Ön İzni Alınmış Üst Hakkı Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1411002	16.295.000 TL
Didim Arsası, Kesin Tahsisi Yapılmış Üst Hakkı	Aydın İli Didim İlçesi'nde Yer Alan 2567 Ada 1 Parsel Numaralı Arsaya Ait Kesin Tahsisi Yapılmış Üst Hakkı Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	25.12.2014 / OZGY-1411003	45.628.000 TL

### - Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Değerleme Konusu Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri TL (KDV Hariç)
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2014 / OZGY-1410007	71.210.000 TL

### **Kiralamalara İlişkin Bilgiler**

Ortaklığımız faaliyet dönemi içerisinde kiralama konusu gayrimenkullerini sektöründe söz sahibi ve finansal yapıları güçlü firmalara kiralama yapmıştır. Bu nedenle, kira gelirlerinin tahsilatında herhangi bir sorun bulunmamakta olup, faaliyet dönemi içerisinde tahsil edilemeyen ve icra safhasında bulunan kira alacağımız bulunmamaktadır.

Gayrimenkul	Kira Ekspertiz Tarihi	Değerleme Raporu Sonucuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	2014 Yılı Gerçekleşen Kira Geliri	Doluluk Oranı %
34 Portall Plaza	31.12.2014	12.521.184 TL	11.825.340 TL	100%
İş İstanbul 34 Plaza	31.12.2014	5.927.400 TL	4.341.556 TL	58%
Metro Gross Market	31.12.2014	5.112.000 TL	4.899.434 TL	100%
Bulvar 216 *	31.12.2014	11.961.600 TL	1.051.653 TL	77%

\*Bulvar 216, 2014 yılı Ekim ayında faaliyete başlamıştır. Yüksek doluluk oranına rağmen kiraların ekspertiz değerlerinden düşük gözükmesinin sebebi; kira faturalarının mağazaların faaliyete açılma tarihindeki gecikme nedeni ile yılın son iki ayında kısmi olarak kesilmesidir.

Bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. portföyünde bulunan Ela Quality Resort Hotel'in işletmesi, kira sözleşmesine istinaden 2014 yılı için 8 milyon USD + %5 ciro payı (değişken kira) karşılığında Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından yerine getirilmektedir. 2014 yılında %5 ciro payından oluşan değişken kira 2.168.175 USD olarak gerçekleşmiştir.

#### d. Mevzuat Değişiklikleri

ÖZAK GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslara göre faaliyet göstermektedir. Bu esaslar SPK'nın 28.05.2013 tarih ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yayınlanmış olup, 2014 yılı içinde söz konusu tebliğde yapılan değişikliklere ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin olarak SPK tarafından yayınlanan ilke kararlarına aşağıda yer verilmiştir.

#### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Açıklamaları**

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu (6362 sayılı SPKn) ile verilen yetki uyarınca ve yurtdışında yaygın bir finansman aracı olan altyapı fonlarına benzer bir şekilde, altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Yeni düzenleme ile yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiş; ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması maksadıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir. Bu modelin kullanılması durumunda, büyük projelerin kamu bütçesine yük getirmeden sermaye piyasaları kanalıyla finanse edilmesi ve bu projelerin gelirinin de yatırımcılara aktarılması mümkün olacaktır. Tebliğ ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,

- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamalarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulca nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır. 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:VI, No: 24)'nin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile de Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

## **Kurul İlke Kararları**

### **23.09.2014 tarih ve 28/928 s.k. sayılı ilke kararı**

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amacıyla, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilmesine ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat ve kefalet verebilmesine, ancak, söz konusu işlemlerin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabi olduğu hususunun hatırlatılmasına karar verilmiştir.

### **08.07.2014 tarih ve 21/687 sayılı kararı**

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9. ve 10. maddeleri kapsamında, ilişkili tarafları ile gerçekleştirdikleri olağan faaliyetlerine ilişkin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulama esaslarına açıklık kazandırmak üzere; yönetim kurullarının hukuki sorumluluğu devam etmek kaydıyla, halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının ilişkili tarafları ile gerçekleştirdikleri kredi temini, vadeli mevduat - katılma hesabı açılması, banka teminat mektubu temin edilmesi vb. bankacılık işlemlerinin, söz konusu yatırım ortaklıkları için olağan faaliyet kapsamında kabul edilmekte olduğunun kamuya duyurulmasına karar verilmiştir.

### **20.06.2014 tarih ve 19/614 sayılı kararı**

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin olarak Kurul Karar Organı'nın i-SPK.48.4 (20.06.2014 tarih ve 19/614 s.k.) sayılı Kararı ekte yer almaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine dahil edecekleri vadeli işlem sözleşmeleri ile Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda İleri Valörlü Olarak İşlem Gerçekleştirilmesine İlişkin Genel Kurallar ve Değerleme Esasları düzenlenmiştir.

### **22.04.2014 tarih ve 12/389 s.k. sayılı ilke kararı**

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendi kapsamında yapılacak iştirak yatırımlarının dolaylı yatırım şeklinde yapılması da mümkündür. Dolaylı olarak yapılacak yatırım, faaliyet konusu münhasıran belirli bir gayrimenkule veya gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan yurtdışında kurulu bir şirkete yatırım yapmak ile sınırlı yurtiçinde kurulu özel amaçlı bir anonim ortaklığa iştirak etmek suretiyle yapılır. Şu kadar ki yatırım yapılan yurt dışında kurulu şirketin faaliyet konusunun da münhasıran belirli bir gayrimenkule veya gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapmak ile sınırlandırılması zorunludur. Söz konusu iştirak yatırımı III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan %49'luk oranın hesaplamasında dikkate alınır.

## 6. Kurumsal Yönetim

### a. Kurumsal Yönetim İlkeleri 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. Şirketimiz, söz konusu ilkelerde yer alan prensiplere halka açılma kararını aldığı tarihten itibaren uyum sağlama yönünde çalışmalarına başlamış olup, örgütlenmesini bu yönde geliştirmeye devam etmektedir.

Bu doğrultuda öncelikle pay sahipleri ile ilişkilerin sağlıklı yürütülmesi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum sürecinde koordinasyonun sağlanması amacıyla Yatırımcı İlişkileri bölümü kurulmuştur. 2014 yılı içerisinde ise Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi atanmıştır. Bölüm çalışanları Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi 2.fıkrasında belirtilen lisanslara sahiptir.

Bununla birlikte 27.02.2015 tarihinde Yatırımcı İlişkileri Direktörü görevinden ayrılmış olup; Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak Hilal Yıldız Çelik görevine devasm etmektedir.

Şirket Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkeleri uygulamaktadır. Dönem içinde Olağan Genel Kurul Toplantısı usulüne uygun şekilde gerçekleştirilmiş, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından bağımsızlık beyanlarını sunan 2 aday Yönetim Kurulu'na rapor ile bildirilmiş, Komitelerin çalışma esasları yazılı hale getirilmiş ve internet sitesi aracılığıyla kamuya duyurulmuştur. Komite üyelikleri 4.5.3 numaralı ilke kapsamında yeniden düzenlenmiş olup, Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görevlendirilmiştir. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5.maddesinin kapsamında 3.grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin üçüncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin ikinci fıkrasını uygulamak ile yükümlü değildir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; yönetim kurulunun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde yönetim kurulumuzda iki tane bağımsız üye bulunması, kurumsal yönetim ilkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının bağımsız üyelere oluşması ve aynı zamanda diğer komite başkanlarının da bağımsız üye olma zorunluluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi, kurumsal yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Halihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan prensipler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

#### BÖLÜM II – PAY SAHİPLERİ

##### 2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimiz 2012 yılı Şubat ayında halka açılmış olup, Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. Bölüm Genel Müdür M.Fatih KERESTECİ'ye bağlı olarak çalışmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca sorumlulukları;

- Pay sahipleri ile ilişkilerin düzenli bir şekilde yürütülmesi, şirket ile ilgili düzenli ve güvenilir bilgi erişimi sağlanması,
- Pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi 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,



- Şirketin 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 dahil olmak üzere Şirketin sermaye piyasasından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesinin sağlanması,
- Şirketin 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 sözleşmeye uygun olarak yapılması,
- Yönetim Kurulu ve Komite toplantı kayıtlarının tutulması.

Bölüm 2014 yılı içinde, 2014 2. ve 3. çeyrek sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla Eylül ayında bir Analist Toplantısı, Kasım ayında ise bir Telekonferans düzenlemiştir. Bununla birlikte Genel Müdür M.Fatih Keresteci'nin katılımıyla yurt dışında 4 adet roadshow düzenlenmiş olup; 28 kurumsal yatırımcı ile görüşülmüştür. Yurtiçinde ise toplam 23 kurumsal yatırımcı ve aracı kurum uzmanı ile görüşme gerçekleştirilmiştir. Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 86 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış olup, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi gereğince yönetim kuruluna 2014 yılında yürütülen faaliyetlere ilişkin 17 Aralık 2014 tarihinde "Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu"nu sunmuştur. Raporunda Bölümün yıl içinde yürüttüğü başlıca faaliyetlerden; analist toplantısı, telekonferans, birebir görüşmeler ve yatırımcı soruları, genel kurul ve faaliyet raporu çalışmaları, düzenleyici kuruluşlar ile ilişkiler, mevzuata uyum ve kurumsal yönetim alanında yapılan çalışmalar, ortak pay satış işlemlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde yürütülen işlemler, esas sözleşme değişiklikleri, e-genel kurul çalışmaları, internet sitesi ve e-şirket platformu çalışmaları, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a yapılan bildirimler konularında özet bilgiler verilmiş ve kısa bir değerlendirme yapılmıştır.

## **Yatırımcı İlişkileri İletişim**

<b>Ad Soyad</b>	<b>Unvan</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-Mail</b>	<b>Lisans Türü</b>
Hilal YILDIZ ÇELİK	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	212 486 36 50	<a href="mailto:hilal.celik@ozakgyo.com">hilal.celik@ozakgyo.com</a>	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı

*Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne [yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com](mailto:yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com) adresinden de ulaşılabilir.*

## **2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Şirketimizde bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır.

Dönem içerisinde pay sahiplerimizden telefon ya da e-posta ile gelen bilgi talepleri, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, tarafımızdan aynı iletişim yolu ile yanıtlandığı gibi, Şirketimiz resmi internet sitesinde duyuru şeklinde yayınlanarak pay sahiplerimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgi ve belgeler kurumsal web sitesi ([www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com)) vasıtasıyla pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.

2014 yılında pay sahiplerinden gelen sözlü ve yazılı bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmıştır.

Esas sözleşmede özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir. Şirketimiz 2013 faaliyet yılında herhangi bir özel denetçi tayini talebi ile karşılaşmamış olup, özel bir denetim yapılmamıştır.

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

### **2.3. Genel Kurul Toplantıları**

2013 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı 20.05.2014 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir.

Pay sahiplerinin %96'sının katılımı ile gerçekleştirilen toplantıda nisabın sağlanmasında sıkıntı yaşanmamıştır. Toplantıya medyadan katılım olmamıştır.

Genel Kurul Toplantısı'na 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 vekaletname örneği 28 Nisan 2014 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmek sureti ile süresi içinde yayımlanmıştır.

Pay sahiplerinin Genel Kurula katılımının kolaylaştırılması amacıyla, ilan yolu ile yapılan çağrı, gündem ve vekaletname örneği eş zamanlı olarak resmi internet sitesinde de ([www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com)) yayımlanmış olup; toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi de toplantının hemen ardından KAP'ta açıklanmasının yanısıra internet sitesine eklenmiştir. Bununla birlikte toplantıdan 21 gün önce Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu, Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporu, Finansal Tablolar ve Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı 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 Dökümanı'nda yer almış ve genel kurulda 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 hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı 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. maddeleri uyarınca izin verilmesi ortakların onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. 2013 yılında bu kapsamda bir işlemin olmadığı bilgisi genel kurula sunulmuştur.

2013 yılı içinde bağımsız üyelerin olumsuz oy kullandığı bir işlem bulunmaması sebebiyle gündemde böyle bir madde yer almamıştır.

Genel kurul toplantısına katılan pay sahiplerimizden soru sorma hakkını kullanan olmamıştır. Gündem maddeleri ile ilgili olarak pay sahipleri tarafından, daha önce KAP'ta ve internet sitesinde yayınlanmış olması sebebiyle faaliyet raporu, bağımsız denetçi raporu ve finansal raporlarının özetlerinin okunması konusunda, yönetim kurulu üye seçimi, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücret konusunda öneriler verilmiş olup, bu önerilerin hepsi oybirliği 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 zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmayı prensip edinmiştir.

Karşılıklı iştirak içinde olan pay sahibi şirket bulunmamaktadır. Şirket esas sözleşmesinde şu an için azlığın yönetimde temsiline olanak veren bir hüküm yer almamaktadır.

## **2.5. Kâr Payı Hakkı**

Esas sözleşmede, Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz bulunmamaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ"inin (GYO Tebliğ) 14'üncü maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemezler.

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası 25/04/2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile son şeklini almış olup, genel kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. Faaliyet Raporu ve internet sitesi aracılığıyla duyurulan Kar Dağıtım Politikası ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık 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, SPK'nın "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) hükümleri dahilinde, "Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu" tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan; sunum esasları SPK'nın konuya ilişkin kararları uyarınca belirlenen, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ait finansal tablolara göre; (4.234.495) TL tutarında "Net Dönem Zararı" oluşmasından dolayı, 2013 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmamıştır.

## **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 sözleşmesinin 9'uncu maddesinde de düzenlenmiştir.

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, 1.000.000 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 III – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği**

Kamunun aydınlatılmasında, [www.ozakgyo.com](http://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 kağıdında da yer almaktadır.

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

### **3.2. Faaliyet Raporu**

Şirketin 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.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 IV – MENFAAT SAHIPLERİ**

### **4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Menfaat sahibi olarak, çalışanlar, müşteriler ve esas itibariyle şirket ile doğrudan ilişki içindeki üçüncü şahıslar eşit işlem ve iletişime tabidirler. Bütün menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren konularda bilgilendirilmekte ve bu yönde gerekli organizasyonlar, bilgilendirme toplantıları, planlı çalışmalar ve gerekli açıklamalara yer veren düzenlemeler şirketimizce yapılmakta ve yürütülmektedir. Bunun yanı sıra çeşitli konulardaki duyurular e-posta aracılığıyla da menfaat sahiplerine iletilmektedir.

Müşterilerimiz ile bilgi alışverişi, ilgili proje için gerçekleştirilen lansman, açılış törenleri, bilgilendirme toplantılarının yanı sıra ilgili lokasyonlarda görevli satış personelimiz tarafından yapılan bilgilendirmeler ile de sağlanmaktadır. Bununla birlikte internet sitemizde projelerimiz ile ilgili bilgiler ve devam etmekte olan projelerimizin web sitelerine yönlendirmeler söz konusu olup, sitede yer alan İletişim Formu vasıtasıyla da müşterilerimize bilgi akışımız sağlıklı bir şekilde işlemektedir.

Menfaat sahipleri şirketin mevzuatına aykırı ve etik açıdan uygun olmadığını düşündüğü işlemleri Şirket üst yönetimine çeşitli iletişim araçları ile iletebilmektedir. Çalışanlarımız açısından bunun gibi bildirimleri üst yönetime iletebilmeleri için gerekli iç düzenleme yapılmış olup; diğer menfaat sahiplerimiz de internet sitemiz [www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com) 'da yer alan İletişim Formu ile tüm bilgi talebi, öneri ve şikayetlerini yönetime iletebilmektedir. Şirketimize bu iletişim formu ile gönderilen öneri, şikayet, bilgi talebi gibi konular ilgili birimin yöneticisi ile paylaşılmakta olup, gerektiğinde bu bilgiler Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite ile paylaşılmaktadır.

### **4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Şirketimiz, 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. Şirketin gayrimenkul satışı, kira sözleşmeleri v.b. sonucu ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departmanca şirketin üst yönetimine iletilerek çözüm odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

Çalışanlar ile çalışma koşulları, çalışma ortamı ve sağlanan haklar konusunda dönem dönem toplantılar yapılarak fikir alışverişinde bulunmakta, Şirketin karar ve politikalarının oluşmasında görüşleri dikkate alınmaktadır. Bu konuda sabit bir model oluşturulmamış olup; günün gelişen şartlarına göre değişik yöntemler uygulanmakla birlikte; "öneri", "anket" gibi araçlarla menfaat sahiplerinin yönetime katılımı desteklenmektedir.

### **4.3. İnsan Kaynakları Politikası**

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

Şirketimiz, bireylerin hak ve özgürlüklerine sonuna kadar inanır ve onları destekler. 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 politikamızı içeren Etik Kurallarımız 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. Şirketimizin 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. Şirketin adını olumsuz etkileyecek davranışlardan kaçınmaları beklenir.

## **BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU**

### **5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Şirketimizin 20.05.2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görev Başlangıç Tarihi</b>	<b>Görev Süresi</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	20.05.2014	1 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.05.2014	1 yıl	
Kemal Soğukçeşme	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	
Tamer Eyerci	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	
Dursun Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	Bağımsız Üye
Şerif Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2014	1 yıl	Bağımsız Üye

### **Ahmet Akbalık – Yönetim Kurulu Başkanı**

1971 yılında İstanbul'da doğan Sn. Ahmet Akbalık, 1985 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil'de çalışma hayatına başlamıştır. 1991 yılında ÖZAK Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'ni kurmuş ve bu tarihten itibaren aynı şirketin yönetim kurulu başkanlığını yapmaktadır. Ayrıca; İn-Er Yapı Ltd. Şti, Aktay Turizm A.Ş, Özak Enerji A.Ş, ÖZAK GYO A.Ş.'nin kurucu ortağı ve yönetim kurulu başkanıdır. Kurucusu olduğu Özak Tekstil'in 1991 yılında başlattığı ihracat hamlesi ile hem üretim hem de ihracat konularında Türkiye'nin tercih edilen firmalarından biri olmasını sağlamıştır. Grubun bir diğer faaliyet alanı olan İn-ter Yapı, 1997 yılında inşaat sektörüne yönelmiş, hem yatırımcı hem de müteahhit olarak konut, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel gibi yapılar inşa etmiştir. Turizm sektöründe de Aktay Turizm ile yer almaktadır. Antalya Belek'te özel bir konsepte sahip 600 odalı, 1200 yataklı 5 Yıldızlı Ela Quality Resort Otel ile ülkemiz turizm sektörüne katkı sağlamaktadır. 2008 yılında kurmuş olduğu ÖZAK GYO, bugün Türkiye'nin önemli gayrimenkul şirketlerinden biri olmuştur. ÖZAK GYO, Dünyadaki, mimari ve ekolojik değişimi takip ederek, kentsel dönüşüm projeleri ile ilgilenmektedir. 2009 yılında ÖZAK Enerji şirketini kurarak, başta ülkemizde ve küresel iş coğrafyasında Yenilenebilir Enerji Kaynakları kullanarak çevre ile dost enerji santralleri projeleri üzerinde çalışmaktadır. 2009 yılı sonlarında tüm şirketlerini ÖZAK Global Holding A.Ş. çatısı altında toplayan Sn. Ahmet Akbalık, dünyadaki turizm, tekstil ve inşaat teknolojilerini ve trendlerini çok yakından takip ederek yaptığı doğru hamleler ile adından söz ettirecek ulusal ve uluslar arası projeler üzerinde çalışmalarına hız vermiştir. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkan Vekili, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği (İHKİB) Başkan Vekili, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Yönetim Kurulu Üyesi ve Makedonya Antalya Fahri Konsolosu olan Sn. Ahmet Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.

Sn Akbalık, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ile Özak Global Holding A.Ş. ve tüm bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmektedir.

### **Ürfi Akbalık – Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1976 yılında İstanbul'da doğan Sn. Ürfi Akbalık, 1991 yılında, aile işletmesi olan Özak Tekstil-Interpoll Jeans 'de çalışma hayatına başlamıştır. 1991 yılında kardeşleri ile birlikte Özak Tekstil Konf. San. Tic. A.Ş.'yi kurmuş olup, sonrasında 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 Sn. Ürfi Akbalık, kurucu ortağı 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 görevlerini sürdürmüştür. 2009 yılında ÖZAK Enerji San.ve Tic.A.Ş.'nin kurulmasının ardından, birbirinden farklı sektörde faaliyet gösteren tüm şirketlerini tek bir çatı altında toplamak amacıyla kurulan ÖZAK Global Holding A.Ş.'nin kurucu ortağı olan Sn. Akbalık, halen ÖZAK Global Holding, ÖZAK GYO ve tüm bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini sürdürmektedir.

Sn. Akbalık, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Özak Global Holding A.Ş. ve tüm bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

### **Kemal Soğukçeşme – Yönetim Kurulu Üyesi**

1975 yılında İstanbul'da doğan Sn. Kemal Soğukçeşme, Marmara Üniversitesi, Teknik Eğitim Fakültesi, Bilgisayar ve Elektronik Bölümü mezunudur. Özak Global Holding bünyesine katılmadan önce, 10 yıl süreyle perakende sektöründe; ürün ve stok yönetimi, sipariş yönetimi, satınalma süreci yönetimi, maliyet yönetimi, depo sistemleri gibi ürün yaşam döngüsü kavramının konusu olan süreçlerin ERP üzerine taşınması projelerinde görev almıştır. Sn. Soğukçeşme, 2011 yılından bu yana Özak Global Holding bünyesinde çalışmakta olup, halen ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sn. Soğukçeşme, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Global Holding A.Ş. Sistem Geliştirme ve Süreç Yönetimi Direktörlüğü görevini yürütmektedir.

### **Tamer Eyerci – Yönetim Kurulu Üyesi**

1972 yılında Kahramanmaraş'ta doğan Sn. Tamer Eyerci, Uludağ Üniversitesi Tekstil Mühendisliği mezunudur. 2003 yılından bu yana Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.'de çeşitli görevlerde bulunan Sn. Eyerci, 1999 yılından itibaren Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini yürütmekte olup, ÖZAK GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Sn. Eyerci, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup içinde; Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

### **Şerif Eren – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1957 yılında Adıyamanda doğan Sn. Şerif Eren, Marmara Üniversitesi İİBF mezunudur. 2006 yılına kadar Datateknik Bilgisayar Sistemleri Tic. ve San. A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmış, 2006 – 2008 yılları arasında TMSF Yönetimindeki Nilüfer Turizm ve grup şirketleri, Olay Medya, Bis Enerji, The Plaza ve Nergis İnşaat firmalarının Genel Koordinatörü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. 2009 yılından itibaren TMSF Yönetimindeki Zeytinoğlu Yatırım Holding'de Grup Şirketleri Genel Koordinatörü olarak görev yapmaktadır.

Sn. Eren, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup dışında; Zeytinoğlu Yatırım Holding'te Grup Şirketleri Genel Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

### **Prof. Dr. Ali Alp – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyelerinden olan Sn. Prof. Dr. Dursun Ali Alp, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümünde Finans Profesörü olarak görev yapmaktadır. Özellikle Gayrimenkul Finansmanı konularında araştırma ve yayınları bulunan Sn. Ali Alp, bu konulardaki bilgi birikimi ile Yönetim Kurulu'na yön vermektedir. Son dönemlerde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu Üyesi, TRT Yönetim Kurulu Üyesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü (WTO) İcra Kurulu Üyesi, Başbakanlık Tanıtma Fonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Temsilcisi, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Başbakanlık Konut Müsteşarlığı Finansmandan Sorumlu Müsteşar Yardımcısı, Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Sermaye Piyasası Kurulu Uzmanı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı Uzman Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur.

Sn. Alp, Şirketimizin yönetim kurulundaki görevine ek olarak grup dışında; TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümünde Finans Profesörü, Torunlar GYO A.Ş. ile Nurol Yatırım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

Yönetim kurulunda kadın üye bulunmamakta olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.9. maddesi gereğince yönetim kurulunda 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.

Şirketimizin Genel Müdürlük görevi 21/07/2014 tarihinden itibaren M.Fatih Keresteci tarafından yürütülmektedir.

### **Mehmet Fatih Keresteci – Genel Müdür**

1977 yılında İstanbul'da doğan Sn. Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezundur. Daha önce Eston Yapı'da İş Geliştirme Sorumlusu olarak gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Sn. Keresteci, 2007 – 2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pekçok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. Eston Yapı'daki görevinden önce Emlakchi Gayrimenkul'de iş geliştirme sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren Şirketimizde sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Sn. Keresteci, yönetim kurulunun 27/07/2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile ÖZAK GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.

Şirketimizde aday gösterme komitesi bulunmamakta olup, 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. Ali ALP ve Şerif EREN, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 25/04/2014 tarih ve 2014-01 sayılı kararı ile yönetim kuruluna bağımsız üye adayı olarak sunulmuşlardır.

Bağımsız üye adayları olarak sunulan Prof.Dr. Ali ALP ve Şerif EREN'in adaylıkları 25/04/2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile onaylanmış, 20/05/2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyelikleri oybirliği ile kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, bağımsız olma özelliklerini kaybetmelerine yol açan bir durum bulunmamakta olup, üyeler tarafından Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunulan bağımsızlık beyanları aşağıda yer almaktadır.

### **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

*"Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu,*

*Bu kapsamda;*

*a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,*

*b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,*

*c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,*

*ç) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,*

*d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,*

*e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,*

*f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,*

*g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,*

*ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,*

*h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,*

*beyan ederim."*

Prof Dr. Ali ALP / Şerif EREN



## **5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

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

Yönetim Kurulu, düzenli olarak ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde en az ayda bir kez, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı kalmaksızın toplanır. Dönem içinde 55 adet yönetim kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 5.maddesinde sayılan önemli nitelikteki işlemler ile III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 21.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 oylanın 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 şirkette sebep olacakları zarar sigorta ettirilmemiştir.

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

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun 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. maddesi kapsamında Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmiştir.

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Şerif EREN	Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Prof. Dr. Ali ALP	Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Prof. Dr. Ali ALP	Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şerif EREN	Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hilal YILDIZ ÇELİK	Komite Üyesi - Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

## Riskin Erken Saptanması Komitesi

Prof. Dr. Ali ALP	Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Tamer EYERCİ	Komite Üyesi - Yönetim Kurulu Üyesi

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; yönetim kurulunun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde yönetim kurulumuzda iki tane bağımsız üye bulunması, kurumsal yönetim ilkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının bağımsız üyelere oluşması ve aynı zamanda diğer komite başkanlarının da bağımsız üye olma zorunluluğudur. Bu gereklilikler sonucu bir bağımsız üyelerimiz 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 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Buna bağlı olarak 2014 yılı içinde Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 6'şar kez, Kurumsal Yönetim Komitesi ise 4 kez toplanmıştır.

Yönetim Kurulu komitelerinin faaliyetlerine ve bu faaliyetleri yerine getirirken izledikleri prosedürlere komitelerin çalışma esaslarında yer verilmiş olup; çalışma esaslarının bu konular ile 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.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin 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, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirketin 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.
- Komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda 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 ilkelerinin 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 bölümünün çalışmalarını gözetmek.
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.

#### **Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden,**

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

#### **Ücret Komitesi görevlerine istinaden,**

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

#### **Toplantılar**

- Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır.
- Komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda 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 Kuruluna her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir. Komite, hazırladığı raporu denetçiye de gönderir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, komitenin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve komitenin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun 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 Kurulunun 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. Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler; yatırım riski, stratejik ve dış çevre riskleri ve finansal riskler olarak 3 ana grupta izlenmektedir.

Turizm yatırımları, kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirketin 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.

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin 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. Şirketimizde iç kontrol işlevi Mali İşler ve Finans Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile yönetim kuruluna raporlanmaktadır.

#### **5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri**

Şirketimizin stratejik hedefleri ;

- Yaşama değer katan projeleri desteklemek,
- Tüm menfaat sahiplerimizle şeffaf ve açık bir ilişki kurmak,
- Yatırımcı beklentilerini maksimum düzeyde karşılamak,
- Gayrimenkul sektöründe ufuk açacak projeler gerçekleştirmek.

Yönetim Kurulu ve üst yönetim, stratejik hedefler karşısında şirketin durumunu sürekli olarak gözetim altında tutmaktadır. Periyodik ve sık aralıklarla yapılan yönetim toplantılarında şirketin 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 olup, politika şirketin internet sitesi aracılığı ile kamuya duyurulmuştur. Politika ayrıca 13.06.2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş olup ayrıca Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı aracılığıyla da kamuya açıklanmıştır. Ücretlendirme Politikası'nda kişi bazında ayırım yer almamakta olup, kriterler yönetim kurulu-üst düzey yöneticiler ayırımında belirlenmiştir.

Şirket 2014 yılı içinde herhangi bir yönetim kurulu üyesi ya da üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

## b. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Dönem içerisinde esas sözleşme tadili amacıyla 28/05/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Esas sözleşme değişikliğine Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından izin verilmiş olup; tadil metni 2014 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısında ortaklarımızın onayına sunulacaktır. Esas sözleşme değişikliği kapsamında resmi makamlarca onaylanan revize tadil metnine ilişkin 13.11.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ve tadil tasarısı aşağıda yer almaktadır.

"Yönetim Kurulumuzun 28.05.2014 tarih ve 2014-24 sayılı ve 12.06.2014 tarih ve 2014-25 sayılı kararları ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu tebliğde değişiklik yapan, III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümlerine uyum sağlamak amacıyla hazırlanarak onaylanan Esas Sözleşme Tadil Metni'nin revize edilerek;

1. Şirketimizin Esas Sözleşmesinin; "Şirketin Merkez ve Şubeleri" başlıklı 3.maddesinin, "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5.maddesinin, "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6.maddesinin, "Portföy Sınırlamaları ve Portföyün İdaresi" başlıklı 10.maddesinin, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15.maddesinin, "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16.maddesinin, "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 21.maddesinin, "İlanlar" başlıklı 30.maddesinin, "Ana Sözleşme Değişikliği" başlıklı 37.maddesinin ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri" başlıklı 38.maddesinin tadil edilmesine,
2. Esas sözleşme değişikliği ile ilgili 28.05.2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız müracaata istinaden, revize edilen esas sözleşme tadil metninin Sermaye Piyasası Kurulu'na yeniden gönderilmesine ve Kurul'un onayını takiben Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na izin için başvurulmasına,
3. Bakanlık onayının ardından konunun olağanüstü genel kurul toplantısında görüşülmesi için gerekli hazırlıkların yapılmasına, karar verilmiştir."

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ

Eski Metin	Yeni Metin
<b>ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ</b> <b>Madde 3:</b> Şirketin merkezi Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portall Plaza Kat: 2-3 İkitelli OSB 34494 Başakşehir/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.	<b>ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ</b> <b>Madde 3:</b> Şirketin merkezi <b>İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34Portall Plaza No: 1/D18 Başakşehir/İstanbul</b> 'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu <b>(Kurul)</b> ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.
<b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b> <b>Madde 5:</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım	<b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b> <b>Madde 5:</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım

<p>Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.</p>	<p>Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve <b>Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan</b>, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası <b>Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde</b> izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.</p>
<p><b>FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI</b>  <b>Madde 6:</b>  Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy yatırım politikaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir.</p> <p>Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.</p> <p>Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p>Yatırım amacı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sinai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.</p> <p>Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.</p>	<p><b>FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI</b>  <b>Madde 6:</b>  <b>Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</b></p> <p><b>Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.</b></p> <p>Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.</p> <p>Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p>Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p><b>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli</b></p>

<p>Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p>	<p><b>amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.</b></p> <p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim <b>kurulu üyeleri</b> ve <b>denetçilere</b>, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p> <p><b>İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.</b></p>
<p><b>PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ</b> <b>Madde 10:</b> Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve düzenlemelerde yer alan sınırlamalara uyulur. Portföyün sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirilmesi ve uzun vadeli yönetilmesi esastır.</p>	<p><b>PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDARESİ</b> <b>Madde 10:</b> Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve düzenlemelerde yer alan sınırlamalara uyulur. Portföyün sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirilmesi ve uzun vadeli yönetilmesi esastır.</p> <p><b>Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının tebliğde belirtilen oranı aşması halinde, Kurul'un lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini istihdam etmek suretiyle Şirket tarafından yönetebileceği gibi, Kurul'un onayını almak kaydıyla ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti alınabilir. Bu durumlarda Kurul'un portföy yöneticiliğine ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulur.</b></p>
<p><b>YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI</b> <b>Madde 15:</b> Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</p> <p>Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.</p>	<p><b>YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI</b> <b>Madde 15:</b> Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de, başkan veya başkan vekiline, toplantı tarihinden en az 2 iş günü önce yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</p> <p>Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır.</p> <p>Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde</p>

<p>Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.</p> <p>Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.</p> <p>Yönetim kurulu en az 4 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.</p> <p>Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p>	<p>değişiklik yapılabilir.</p> <p>Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.</p> <p>Yönetim kurulu en az 4 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.</p> <p>Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p><b>Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.</b></p> <p><b>Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.</b></p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p> <p><b>Yönetim Kurulu üyelerinden biri müzakere isteğinde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararlarını, içlerinden birinin belirli bir hususa dair yaptığı teklife en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayları alınmak suretiyle de verebilir. Bu şekilde alınacak kararlar, yukarıda belirtilen şekilde ve sayıda yönetim kurulu üyesinin yazılı onayı alınmak sureti ile verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması, bu yolla karar alınabilmesi için bir geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kağıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.</b></p>
<p><b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b> <b>Madde 16:</b> Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.</p>	<p><b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b> <b>Madde 16:</b> <b>Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.</b></p>



#### A- Taraflar

- Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Ortaklıkta Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Ortaklığın iştirakleri,
- Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler

#### B- Özellik arz eden kararlar

- Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

Şirket'in; varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması işlemleri ile ilgili yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onaylamaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu kararları geçerli sayılmaz.

Şirket'te imtiyaz öngörülmesi veya mevcut imtiyazların

#### A- Taraflar

- Şirkette** sermayenin **%20** veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette** Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların **%20'den** fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin** iştirakleri,
- Şirkete** işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,**
- Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirketler,**
- Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhitler,**
- Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,**
- Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.**

#### B- Özellik arz eden kararlar

- Şirket** portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirketin** portföyündeki varlıkların **pazarlamasını gerçekleştirecek** şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirketin** paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan **yatırım kuruluşlarının** belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirkete** mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Şirkete** proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, **işletmecilik veya portföy yönetimi** hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği **sermaye piyasası araçlarının ortaklık** portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,**
- Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,**
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

**Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.**

<p>kapsam veya konusunu değiştirmesi veya borsa kotundan çıkması işlemleri genel kurul onayı olmaksızın icra edilemez. şu kadar ki bu tür işlemler bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı olmaksızın genel kurul onayına sunulamaz. Bağımsız yelerin çoğunluğunun onaylaması halinde bu tür işlemler, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul onayına sunulur. Bu tür işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, genel kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Bu maddede belirtilen yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz ve karar, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan genel kurul kararları geçerli sayılmaz.</p>	
<p><b>YÖNETİCİLERE İLİşKİN YASAKLAR</b> <b>Madde 21:</b> Yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır.</p> <p>Yönetim Kurulu yeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve fruu ile eş dâhil nc dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden ye, şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.</p> <p>Yönetim Kurulu yeleri, Genel Kuruldan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.</p> <p>Yönetim kurulu üyelerinin şirketle muamele yapma ve rekabet yasağına ilişkin Türk Ticaret Kanunu'nun 334 ve 335'inci maddeleri hükümleri saklıdır.</p>	<p><b>YÖNETİCİLERE İLİşKİN YASAKLAR</b> <b>Madde 21:</b> Yönetim kurulu yeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden <b>Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine göre</b> bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "<b>Müzakereye Katılma Yasağı</b>" başlıklı 393'üncü maddesi hükmü saklıdır.</p> <p><b>Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.</b></p>
<p><b>İLANLAR</b> <b>Madde 30:</b> şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen srelere uymak kaydıyla yapılır.</p> <p>Genel Kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.</p>	<p><b>İLANLAR</b> <b>Madde 30:</b> <b>şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.</b></p> <p><b>Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.</b></p>
<p><b>ANA SöZLEşME DEğİşİKLİğİ</b> <b>Madde 37:</b> Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel kurul'da görüşülebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması şarttır. Ana sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir</p>	<p><b>ESAS SöZLEşME DEğİşİKLİğİ</b> <b>Madde 37:</b> <b>Bu esas sözleşmede değişiklik yapılması ve uygulanması Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşüne bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan</b></p>

nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.	<b>sonra, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve esas sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde esas sözleşme değişikliğine karar verilir. Değişiklikler usulüne uygun olarak onaylanan Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan tarihinden başlayarak geçerli olur.</b>
<b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ</b> <b>Madde 38:</b> Şirket'in yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin zorunlu hükümlerine uyulur. Uygulaması zorunluluk arz etmeyen ilkelere uyulmaması halinde, bu durum gerekçesiyle birlikte kamuya açıklanır.	<b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ</b> <b>Madde 38:</b> <b>Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.</b>  <b>Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.</b>

### c. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası 25/04/2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile son şeklini almış olup, genel kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. Faaliyet Raporu ve internet sitesi aracılığıyla duyurulan Kar Dağıtım Politikası aşağıda yer almaktadır.

*"Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.*

*Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık 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.*

*Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içinde yapılması amaçlanmaktadır. Ancak nihai kâr dağıtım tarihine, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul karar vermektedir.*

*Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.*

*Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtımını kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir."*

## d. Yatırımcı İlişkileri

**Yatırımcı İlişkileri Birimi, dürüstlük, hesap verebilirlik ve güvenilirlik ilkeleri doğrultusunda hissedarlar ile eşit mesafede yakın ilişkiler kurmayı ve onlara azami faydayı sağlamayı amaçlamaktadır.**

Şubat 2012'de yapılan halka arzdan bu yana Yatırımcı İlişkileri Birimi, ÖZAK GYO'nun benimsediği kurumsal yönetim standartlarına paralel olarak, dürüstlük, hesap verebilirlik ve güvenilirlik ilkeleri doğrultusunda hissedarlar ile eşit mesafede yakın ilişkiler kurmayı ve onlara azami faydayı sağlamayı amaçlamaktadır.

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 Şirketin 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 olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde şirketin tanıtımının yapılması, bu kurumlarda çalışan analistler ve araştırma uzmanlarının bilgi taleplerinin karşılanması,
- Pay sahiplerinden gelen soruların ve taleplerin yanıtlanması,
- Yatırımcılara ilişkin veri tabanlarının ve kayıtların güncel ve düzenli olarak 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,
- Pay sahiplerinin ÖZAK GYO hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları, yatırımcı bültenleri, şirket tanıtım filmleri vb. iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşması

çalışmalarından sorumludur.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2014 yılı boyunca toplam 92 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır. Sene boyunca bölüme telefon ve elektronik posta yoluyla iletilen pek çok analist ve yatırımcı sorusuna cevap verilirken, çeyreksel sonuç açıklamaları sonrasında finansal ve operasyonel veriler ile ilgili detaylı bilgilerin aktarıldığı konferans görüşmeleri uygulaması başlatılmıştır.

Bölüm 2014 yılı içinde, 2014 2. ve 3. çeyrek sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla Eylül ayında bir Analist Toplantısı, Kasım ayında ise bir Telekonferans düzenlemiştir. Bununla birlikte Genel Müdür M.Fatih Keresteci'nin katılımıyla yurt dışında 4 adet roadshow düzenlenmiş olup; 28 kurumsal yatırımcı ile görüşülmüştür. Yurtiçinde ise toplam 23 kurumsal yatırımcı ve aracı kurum uzmanı ile görüşme gerçekleştirilmiştir. Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 86 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış olup, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır.

### Hisse Performansı ve Piyasa Değeri

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Çıkarılmış sermayesi 157.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 157.000.000 adet hisseyi içermektedir.

ÖZAK GYO'nun 31.12.2014 tarihi itibarıyla piyasa değeri 431.750.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2014 yılında ortalama işlem hacmi 0.9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

## ÖZAK GYO 2014 Yılı Hisse Performansı



Kaynak : Matriks

## 7. Portföyümüz ve Değerleme Raporları

### Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

<b>Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	105.023.358	82.024.969
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	804.470.703	617.743.805
C. İştirakler	Md. 24/(b)	432.772.376	288.541.133
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	2.451.684	-
Diğer varlıklar		193.214.922	128.421.668
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.537.933.043</b>	<b>1.116.731.575</b>
E. Finansal borçlar	Md. 31	417.868.218	302.393.272
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	61.744.093	50.211.653
İ. Özkaynaklar	Md. 31	875.373.220	574.161.177
Diğer kaynaklar		182.947.512	189.965.473
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.537.933.043</b>	<b>1.116.731.575</b>

<b>Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	105.023.358	82.024.969
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	103.902.000	22.719.446
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	288.007.640	275.528.680
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

## **Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili düzenleme</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	19%	22%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	52%	55%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	35%	33%	%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)	7%	2%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	2%	3%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	55%	53%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	7%	7%	%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 Organının 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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

## 8. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

### Antalya, Demre Kesin Tahsis İşlemleri

2015 Ocak ayında, Bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin, Antalya ili Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulünün kesin tahsis işlemleri kapsamında 5.134.400 TL tutarındaki teminat mektubu Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilmiş olup, kesin tahsisin yürürlüğe girmesi için başvuruda bulunulmuştur.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Aktay Turizm A.Ş. lehine kesin tahsis yapılması uygun görülmüş olup; Aktay Turizm A.Ş. tarafından, irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulacaktır.

### Aktay Turizm A.Ş.'nin Lojman Binası Satışı

Şirketimizin sermayesine %100 oranında sahip olduğu bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları San. ve Tic.A.Ş.(Aktay Turizm A.Ş.) Yönetim Kurulu'nun 06.02.2015 tarihli kararı ile; Aktay Turizm A.Ş.'nin aktifinde kayıtlı Antalya ili, Serik ilçesi, Cumalı mahallesinde yer alan 8.562 m2 arsa ve üzerinde bulunan Ela Quality Resort Hotel Personel Lojman Binası'nın, Ela Quality Resort Hotel'in işletmeciliğini yürüten grup şirketlerinden Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye 7.300.000 TL bedelle satılmasına karar verilmiş olup, satış işlemine ilişkin tapu devri gerçekleştirilmiştir.

### Birleşme

Yönetim Kurulumuzun 15.01.2015 tarihli kararı ile; Şirketimizin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, bağlı ortaklığı Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş. ile Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155 inci maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156 inci maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. İlgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı birleşme ve bölünme tebliği Maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesi işlemlerine ilişkin olarak, Birleşmenin 30.09.2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiştir. Birleşmeye ilişkin 30.09.2014 tarihli finansal tablolar 20.01.2015 tarihinde SPK'ya gönderilmiştir.

### Değerleme Şirketi Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'inin 35. Maddesi gereğince; 2015 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına; Şirket portföyüne 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

### Kredi Kullanımı

2015 Ocak ayında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den, 30 milyon TL tutarında 2 yıl vadeli ve %10,80 faiz oranlı kredi kullanılmıştır. Kredinin kullanım amacı; 21,5 milyon TL'si ile 15.04.2014 tarihinde kullanılan 2 yıl vadeli kredinin 15.04.2015 tarihli ilk taksidinin vadesinden önce erken kapama opsiyonu kullanılarak kapatılması, kalan tutarın ise işletme finansmanı amaçlı olarak kullanılmasıdır.



2015 Şubat ayında ise Türkiye İş Bankası'ndan, 16.300.000 TL ile 5.700.000 Euro tutarında 4 yıl vadeli ve Türk Lirası için %10,55, Euro için %3,15 faiz oranlı kredi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi, şirketin mevcut kaynakları ile birleştirilerek Yapı ve Kredi Bankası'na olan kredi borcumuzun 65.448.000 TL'lik kısmı vadesinden önce erken kapama opsiyonu kullanılarak kapatılmıştır.

## Pay Satış İşlemleri

2015 yılı içerisinde Şirket ortaklarımızdan; Ahmet Akbalık tarafından 1.050.000 TL nominal değerli, Ürfi Akbalık tarafından 400.000 TL nominal değerli ve Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş. tarafından 2.825.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 4.275.000 TL ÖZAK GYO hisse senedinin satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Satış işlemlerinin tamamı özel emirle gerçekleştirilmiş olup; söz konusu paylar uluslararası kurumsal yatırımcılara satılmıştır. Bu satışlar sonrasında rapor tarihi itibarıyla güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	83.761.658	53,35
Ürfi AKBALIK	48.877.774	31,13
Özak Tekstil A.Ş.	10.625.198	6,77
Diğer	13.735.370	8,75
<b>Toplam</b>	<b>157.000.000</b>	<b>100,00</b>

## 9. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01.01.2014-31.12.2014 dönemine ait yıllık finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.