

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

30 EYLÜL 2012 TARİHİ
İTİBARIYLA DOKUZ AYLIK
ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU.....	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-49
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7-8
NOT 2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9-10
NOT 3 YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI.....	11-16
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	16-22
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	24-25
NOT 8 STOKLAR.....	25
NOT 9 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26
NOT 10 FİNANSAL BORÇLAR.....	27
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	28-29
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	30-32
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	32-33
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
NOT 15 TAAHHÜTLER.....	34
NOT 16 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	35
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	35-40
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	40
NOT 19 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	41
NOT 20 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	42
NOT 21 FİNANSAL GELİRLER.....	43
NOT 22 FİNANSAL GİDERLER.....	43
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	44-47
NOT 24 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	48-49
NOT 25 BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	49

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		143.894.858	21.380.946
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	44.426.301	7.726.696
Ticari Alacaklar	7	17.100.544	7.801.336
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	3.107.901	2.082.986
-Ticari Alacaklar		13.992.643	5.718.350
Diğer Alacaklar		56.956	56.956
Stoklar	8	76.079.133	1.083.886
Diğer Dönen Varlıklar	9	6.231.924	4.712.072
		740.431.009	760.027.331
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	28.718.168	4.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	366.578.294	423.580.000
Maddi Duran Varlıklar	12	311.106.185	313.618.867
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	14.290.698	14.526.075
Ertelenen Vergi Varlığı		9.194.926	8.262.684
Diğer Duran Varlıklar	9	10.542.738	35.481
TOPLAM VARLIKLAR		884.325.867	781.408.277

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		67.195.523	107.356.816
Finansal Borçlar	10	35.185.560	93.250.501
Ticari Borçlar	7	11.791.360	4.232.740
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	4.284.733	-
-Ticari Borçlar		7.506.627	4.232.740
Diğer Borçlar		9.036.400	3.711.538
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	17	1.500.000	1.887.911
-Diğer Borçlar		7.536.400	1.823.627
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	776.915
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		409.418	161.698
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	10.772.785	5.223.424
Uzun Vadeli Yükümlülükler		137.939.105	54.471.741
Finansal Borçlar	10	61.014.144	1.180.562
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	9	24.931.800	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		114.280	122.730
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		51.878.881	53.168.449
ÖZKAYNAKLAR		679.191.239	619.579.720
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		548.195.775	492.663.853
Çıkarılmış Sermaye	18	157.000.000	141.483.500
Hisse Senedi İhraç Primleri		22.271.622	-
Sermaye Rezervleri		124.390.608	124.390.608
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu		111.880.462	111.878.913
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.550.577	53.036
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		114.476.880	(46.784.714)
Net Dönem Karı		15.625.626	161.642.510
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		130.995.464	126.915.867
TOPLAM KAYNAKLAR		884.325.867	781.408.277

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak-30 Eylül 2012	1 Temmuz-30 Eylül 2012	1 Ocak-30 Eylül 2011	1 Temmuz-30 Eylül 2011
Satış Gelirleri	19	64.547.624	37.132.727	61.799.780	36.950.091
Satışların Maliyeti (-)	19	(36.479.466)	(16.410.828)	(31.484.442)	(15.854.732)
BRÜT KAR		28.068.158	20.721.899	30.315.338	21.095.359
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(8.831.948)	(2.788.424)	(6.771.340)	(5.449.996)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(5.677.178)	(1.961.272)	(2.297.100)	(715.224)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	11	-	-	82.007.454	80.900.243
Diğer Faaliyet Gelirleri		73.838	35.355	4.138.296	501.787
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		(322.115)	(229.844)	(480.933)	(303.488)
FAALİYET KARI		13.310.755	15.777.714	106.911.715	96.028.681
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	21	16.109.777	6.548.949	11.391.516	7.119.038
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	22	(13.966.897)	(6.467.235)	(18.554.427)	(11.014.808)
VERGİ ÖNCESİ KAR		15.453.635	15.859.428	99.748.804	92.132.911
Vergi gelir / (gideri)		2.221.810	437.581	(2.852.375)	(2.295.258)
Dönem vergi gideri		-	-	(2.327.856)	(1.727.429)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		2.221.810	437.581	(524.519)	(567.829)
DÖNEM KARI		17.675.445	16.297.009	96.896.429	89.837.653
Dönem Karı Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.049.819	3.759.158	832.199	808.239
Ana Ortaklık Payları		15.625.626	12.537.851	96.064.230	89.029.414
		17.675.445	16.297.009	96.896.429	89.837.653
Hisse başına kazanç	16	0,101	0,081	0,713	0,660
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	196.292.379	196.292.379
Duran varlıklar değer artış fonundaki değişim		-	-	196.292.379	196.292.379
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		17.675.445	16.297.009	293.188.808	286.130.032
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.049.819	3.759.158	85.245.664	84.437.425
Ana Ortaklık Payları		15.625.626	12.537.851	207.943.144	201.692.607
		17.675.445	16.297.009	293.188.808	286.130.032

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Çıkarılmış Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Rezervleri	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam	
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye (Daha Önce Raporlanan)		106.731.750	-	124.390.608	-	53.036	8.328.154	(59.568.178)	179.935.370	33.344.586	213.279.956
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye (Yeniden Düzenlenmiş)		106.731.750	-	124.390.608	-	53.036	9.428.094	(50.677.547)	189.925.941	33.363.266	223.289.207
Dönem karı		-	-	-	-	-	96.064.230	-	96.064.230	832.199	96.896.429
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)		-	-	-	111.878.914	-	-	-	111.878.914	84.413.465	196.292.379
Transferler		-	-	-	-	-	(9.428.094)	9.428.094	-	-	-
Sermaye artışı		34.751.750	-	-	-	-	-	-	34.751.750	8.232.735	42.984.485
Bağlı ortaklık çıkışı		-	-	-	-	-	-	(3.087.864)	(3.087.864)	(18.901)	(3.106.765)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişimler		-	-	-	-	-	-	(3.233.837)	(3.233.837)	-	(3.233.837)
30 Eylül 2011 itibariyle bakiye		141.483.500	-	124.390.608	111.878.914	53.036	96.064.230	(47.571.154)	426.299.134	126.822.764	553.121.898
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye		141.483.500	-	124.390.608	111.878.913	53.036	161.642.510	(46.784.714)	492.663.853	126.915.867	619.579.720
Dönem karı		-	-	-	-	-	15.625.626	-	15.625.626	2.049.819	17.675.445
Temettü ödemesi		-	-	-	-	-	-	(635.593)	(635.593)	-	(635.593)
Transferler		-	-	-	-	2.497.541	(161.642.510)	159.144.969	-	-	-
Hisse senedi ihraç primleri		-	22.271.622	-	-	-	-	-	22.271.622	-	22.271.622
Sermaye artışı	18	15.516.500	-	-	-	-	-	-	15.516.500	1.298.784	16.815.284
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişimler		-	-	-	1.549	-	-	2.752.218	2.753.767	730.994	3.484.761
30 Eylül 2012 itibariyle bakiye		157.000.000	22.271.622	124.390.608	111.880.462	2.550.577	15.625.626	114.476.880	548.195.775	130.995.464	679.191.239

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2012	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2011
Vergi öncesi dönem karı		15.453.635	99.748.804
- Faiz giderleri	22	5.309.861	1.317.950
- Faiz gelirleri	21	(450.774)	(569.609)
- Kıdem tazminatı karşılıkları		68.564	89.653
- İzin karşılıkları (net)		247.720	190.846
-Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinden kaynaklanan kazanç	11	-	(82.007.454)
- Bağlı ortaklık satışından kaynaklanan kazanç		-	(3.260.934)
- Şüpheli alacak karşılığı	7,20	149.887	302.611
-Stok değer düşüklüğü (iptali) / karşılığı	8	(112.564)	166.115
- Duran varlıkların amortisman ve itfa payları	12,13	6.232.708	4.072.535
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		26.899.037	20.050.517
Ticari alacaklardaki artış	7	(9.449.095)	(1.720.362)
Stoklardaki artış	8	(2.201.160)	(56.172)
Diğer alacaklar ve dönen varlıklardaki (artış) / azalış	9	(11.250.194)	771.245
Ticari borçlardaki artış	7	7.558.620	11.869.264
Diğer yükümlülüklerdeki artış	9	10.874.223	1.480.863
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış / (azalış)	9	24.154.885	(40.302.836)
		<u>46.586.316</u>	<u>(7.907.481)</u>
Ödenen gelir vergisi		(776.915)	(644.370)
Ödenen faizler		(5.309.861)	(192.729)
Alınan faizler	22	450.774	786.600
Ödenen kıdem tazminatları		(77.014)	(38.418)
Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) nakit		<u>40.873.300</u>	<u>(7.996.398)</u>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2012	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2011
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları		
Maddi duran varlık alımları	12	(3.447.649)	(1.360.029)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için yapılan ödemeler	11	(15.679.817)	(54.461.132)
İştirak alımından kaynaklanan nakit çıkışı	6	(28.713.944)	-
Maddi olmayan duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	13	(37.000)	(39.091)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(47.878.410)	(55.860.252)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Hisse senedi ihracından elde edilen nakit		22.271.622	-
Alınan krediler	10	92.492.078	102.413.704
Kredi geri ödemeleri	10	(90.723.437)	(26.947.128)
Sermaye artırımını		16.815.284	42.984.485
Bağlı ortaklık etkisi		-	(3.534.629)
Temettü ödemesi		(635.593)	-
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		3.484.761	(3.233.837)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		43.704.715	111.682.595
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	36.699.605 7.726.696	47.825.945 5.324.305
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	44.426.301	53.150.250

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıklarının ve iştiraklerinin ("Grup") personel sayısı detayı: 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 14 (31 Aralık 2011: 6), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 8 (31 Aralık 2011: 6) ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 637 (31 Aralık 2011: 458); Özak GYO Int-Er Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 2; Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin personel sayısı 1 kişidir.

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İstanbul Başakşehir İkitelli OSB Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portall Plaza 2.Bd No:1 İstanbul/Türkiye'dir.

SPK tarafından 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşların veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvurma zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının anılan Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu düzenleyen Geçici Madde'de, söz konusu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş ve dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2 Şubat 2012 tarih ve GYO.90/111 sayılı kayda alma belgesi ile Grup'un çıkarılmış sermayesi 15.516.500 TL nakden karşılanmak suretiyle 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'tır.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet türleri	Esas faaliyet konuları	Sahiplik oranı
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Turizm	Otelcilik	57%
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Turizm	Otelcilik	95%
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (**)	İnşaat	Taahhüt İşleri	99%

(*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletmek amacıyla kurulmuş olup, Grup'un Antalya – Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'den kiralarak işletmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

(**) Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşi" için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. tarafından 12 Haziran 2012 tarihinde kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi teşebbüsün faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, önceki dönemde mali tablolara önemli bir etkisi olmayacağı düşünüldüğünden ilk kez 30 Eylül 2012 tarihinde konsolide edilmiştir.

Şirket'in iştirakinin detayı aşağıda verilmektedir:

İştirak	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Ana faaliyeti
		30 Eylül 2012	31 Aralık 2011	
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (*)	Başakşehir/İstanbul	45,2%	-	Gayrimenkul Yatırımı

(*) Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin hisselerinin %45,2'lik kısmı 24 Ağustos 2012 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devir alınmıştır. Söz konusu şirketin hisselerinin geriye kalan %54,8'lik kısmı da grup şirketlerine aittir. Ekteki finansal tablolarda iştirakin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 16 Kasım 2012 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Grup yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Seri: XI, No:29 sayılı Tebliğ”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 sayılı “Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ” yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UMS/UFRS”) göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Şubat 2009 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun’un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“Kurum”) kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan ‘Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri’nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

SPK, halka açık şirketlerin UMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 30 Eylül 2012 tarihi itibari ile hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 1 Ocak - 30 Eylül 2012 ara hesap döneminde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 30 Eylül 2012 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolar, UFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik UMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması durumunda ilgili transfer yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden, stoklara yapılan transferler sonrasında, UMS 2' ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyet, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olarak muhasebeleştirilmektedir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Özet konsolide finansal tabloların SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

(a) Grup'un sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

UMS 12 (Değişiklikler) *Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı*

UMS 12'ye yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2012 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UMS 12 uyarınca varlığın defter değerinin kullanımı ya da satışı sonucu geri kazanılıp, kazanılmamasına bağlı olarak varlıkla ilişkilendirilen ertelenmiş vergisini hesaplaması gerekmektedir. Varlığın UMS 40 'Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller' standardında belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak kayıtlara alındığı durumlarda, defter değerinin geri kazanılması işlemi varlığın kullanımı ya da satışı ile olup olmadığının belirlenmesi zorlu ve subjektif bir karar olabilir. Standartta yapılan değişiklik, bu durumlarda varlığın geri kazanılmasının satış yoluyla olacağı tahmininin seçilmesini söyleyerek pratik bir çözüm getirmiştir.

(b) Grup'un finansal performansını ve/veya bilançosunu etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

Bulunmamaktadır.

(c) 2012 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar cari yılda Grup tarafından benimsenerek konsolide finansal tablolarında uygulanmıştır. Standartların cari ve önceki yıllar finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır, fakat gelecekte yapılacak işlemlerin muhasebeleştirilmesini etkileyebilecektir.

UFRS 7 (Değişiklikler) *Sunum – Finansal varlıkların transferi*

UFRS 7'de yapılan değişiklikler, finansal varlıkların transferine ilişkin dipnot açıklamalarını artırmayı amaçlamıştır. UFRS 7'ye yapılan değişiklikler finansal varlıkların transferini içeren işlemlere ilişkin ek dipnot yükümlülükleri getirmektedir. Bu değişiklikler bir finansal varlık transfer edildiği halde transfer edenin hala o varlık üzerinde etkisini bir miktar sürdürdüğünde maruz kalman riskleri daha şeffaf olarak ortaya koyabilmek adına düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ayrıca finansal varlık transferlerinin döneme eşit olarak yayılmadığı durumlarda ek açıklamalar gerektirmektedir.

UFRS 7'ye yapılan bu değişiklikler Grup'un dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Fakat gelecek dönemlerde Grup diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

- (d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi</i>
UFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar</i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar</i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara ilişkin Açıklamalar</i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri</i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu</i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar</i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar</i>
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri</i>
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçlar: Sunum - Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi</i>

UFRS 7'ye yapılan değişiklikler, işletmenin, netleştirmeye ilişkin haklar ve netleştirmeye ilişkin uygulanabilir ana sözleşme veya benzer düzenlemelere tabi olan finansal araçlarla ilgili dipnotlarda açıklama yapmasını gerektirir. Yeni dipnot açıklamaları, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan ara dönem veya mali dönemlerden itibaren sunulmalıdır.

Kasım 2009'da yayınlanan UFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan UFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 9, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Bunun dışındaki tüm borçlanma araçları ve özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

- (d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)
- UFRS 9'un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kâr veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki UMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

UFRS 9'da yapılan değişiklik ile UFRS 9'un 2009 ve 2010 versiyonlarının uygulama tarihi 1 Ocak 2015 veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler olarak ertelenmiştir. Değişiklik öncesi, UFRS 9'un uygulama tarihi 1 Ocak 2013 veya sonrasında başlayan mali dönemler olarak belirlenmiştir. Değişiklik, erken uygulama seçeneğine izin vermeye devam etmektedir. Ayrıca değişiklik, UMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler, Hatalar" ve UFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar"daki mevcut karşılaştırmalı geçiş dipnot sunumuna ilişkin hükümlerini güncelleştirir. Karşılaştırılmalı olarak sunulan finansal tabloların yeniden düzenlenmesi yerine, işletmeler, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardından, UFRS 9'a geçişlerde güncelleştirilmiş dipnot sunum açıklamalarını, işletmenin UFRS 9'u uygulama tarihine ve önceki dönem finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi seçmesine bağlı olarak, yapabilirler veya yapmak zorundadırlar.

Grup yönetimi UFRS 9'un, Grup'un konsolide finansal tablolarında, 1 Ocak 2015 sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanacağını tahmin etmekte ve UFRS 9 uygulamasının Grup'un finansal varlık ve yükümlülükleri üzerinde önemli derecede etkisi olmayacağını öngörmektedir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

Mayıs 2011'de konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili olarak UFRS 10, UFRS 11, UFRS 12, UMS 27 (2011) ve UMS 28 (2011) olmak üzere beş standart yayınlanmıştır.

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 10, UMS 27 "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar" standardının konsolide finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. UFRS 10'un yayımlanmasıyla UFRYK 12 "Konsolidasyon - Özel Amaçlı İşletmeler" yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 10'a göre konsolidasyon için tek bir esas vardır, kontrol. Ayrıca UFRS 10, üç unsur içererek şekilde kontrolü yeniden tanımlamaktadır: (a) yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olması, (b) yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalması veya bu getirilerde hak sahibi olması, (c) elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olması. Farklı örnekleri içeren şekilde UFRS 10'nun ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

(d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 11, UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11’in yayımlanması ile UFRYK 13 “Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları” yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler.

Buna ek olarak, UFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, UMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

UFRS 12 dipnot sunumuna ilişkin bir standart olup bağlı ortaklıkları, müşterek anlaşmaları, iştirakleri ve/veya konsolide edilmeyen yapısal şirketleri olan işletmeler için geçerlidir. UFRS 12’ye göre verilmesi gereken dipnot açıklamaları genel olarak yürürlükteki standartlara göre çok daha kapsamlıdır.

Bu beş standart 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Erken uygulama opsiyonu ancak bu beş standardın aynı anda uygulanması şartıyla mümkündür.

Grup yönetimi yukarıda anlatılan beş standardın 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolarında uygulanacağını düşünmektedir. Bu beş standardın uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerinde önemli etkisi olabilir. Halihazırda Grup yönetimi bu standartların uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerinde yaratacağı etkiyi detaylı olarak değerlendirmemiştir.

UFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. UFRS 13’ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS’de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13’ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar" standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

(d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 13 erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

Yönetim, UFRS 13'ün Grup'un konsolide finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tablolara ilgili daha kapsamlı dipnotların verilmesine neden olacağını tahmin etmektedir.

UMS 1'e yapılan değişiklikler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirlerin ya tek bir tablo halinde ya da birbirini izleyen iki tablo halinde sunulması opsiyonunu devam ettirmektedir. Ancak, UMS 1'e yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir bölümünde ilave dipnotlar gerektirmektedir. Buna göre diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacaktır.

UMS 1'e yapılan değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Buna göre, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, değişiklikler gelecek muhasebe dönemlerinde uygulandığında değiştirilecektir.

UMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, konsolide bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

UMS 19'a yapılan değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olup bazı istisnalar dışında geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Yönetim, UMS 19'a yapılan değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tablolarındaki tanımlanmış fayda planlarını etkileyebileceğini tahmin etmektedir. Ancak, yönetim bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

19 Ekim 2011 tarihinde UMSK yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getiren UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri yorumunu yayınlamıştır. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Yorum 1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 32'ye yapılan değişiklikler ile netleştirme kuralları ile ilgili mevcut uygulama hususlarına açıklık getirmek ve mevcut uygulamalardaki farklılıkları azaltmak amaçlanmaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

- (d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi

Yukarıdaki değişikliklere ve yeniden düzenlenen standartlara ek olarak, UMSK aşağıda belirtilen 5 ana standardı/yorumu kapsayan Mayıs 2012'de UFRS'lerde Yapılan Yıllık İyileştirmeler'i yayınlamıştır:

UFRS 1 - UFRS 1'in tekrarlanan uygulamasına izin verilmesi, belirli özellikli varlıklara ilişkin borçlanma maliyetleri

UMS 1 - Karşılaştırmalı bilgilere ilişkin zorunluluklara açıklık getirilmesi

UMS 16 - Bakım malzemelerinin sınıflandırılması

UMS 32 - Öz sermaye araçları sahiplerine yapılan dağıtımın vergi etkisinin UMS 12 Gelir Vergileri standardına göre muhasebeleştirilmesi zorunluluğuna açıklık getirilmesi

UMS 34 - UFRS 8 Faaliyet Bölümleri standardında yer alan gerekliliklerle tutarlı olacak şekilde, ara dönemlerde toplam varlıklar için yapılacak bölümlere göre raporlamaya açıklık getirilmesi

Tüm değişiklikler, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	8.268.262	69.339.633	(13.060.271)	64.547.624
Satışların Maliyeti (-)	(1.545.338)	(36.834.069)	1.899.941	(36.479.466)
BRÜT KAR	6.722.924	32.505.564	(11.160.330)	28.068.158
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(4.556.378)	(4.275.570)	(8.831.948)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.922.310)	(13.362.893)	11.608.025	(5.677.178)
Diğer Faaliyet Gelirleri	12.104.972	842.830	(12.873.964)	73.838
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-	(312.117)	(9.998)	(322.115)
FAALİYET KARI	14.905.586	15.117.006	(16.711.837)	13.310.755
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	13.519.141	4.378.158	(1.787.522)	16.109.777
Esas faaliyet dışı finansal giderler (-)	(5.803.787)	(5.880.257)	(2.282.853)	(13.966.897)
VERGİ ÖNCESİ KAR	22.620.940	13.614.907	(20.782.212)	15.453.635
Vergi geliri	-	-	2.221.810	2.221.810
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	2.221.810	2.221.810
DÖNEM KARI	22.620.940	13.614.907	(18.560.402)	17.675.445
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				2.049.819
Ana Ortaklık Payları				15.625.626

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	2.891.808	39.286.330	(5.045.411)	37.132.727
Satışların Maliyeti (-)	(514.257)	(15.846.063)	(50.508)	(16.410.828)
BRÜT KAR	2.377.551	23.440.267	(5.095.919)	20.721.899
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	900.615	586.531	(4.275.570)	(2.788.424)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(357.926)	(4.193.383)	2.590.037	(1.961.272)
Diğer Faaliyet Gelirleri	28.698	804.347	(797.690)	35.355
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	13.193	(230.647)	(12.390)	(229.844)
FAALİYET KARI	2.962.131	20.407.115	(7.591.532)	15.777.714
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	982.560	1.680.614	3.885.775	6.548.949
Esas faaliyet dışı finansal giderler (-)	(4.567.215)	(1.197.127)	(702.893)	(6.467.235)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	(622.524)	20.890.602	(4.408.650)	15.859.428
Faaliyetler vergi geliri	-	-	437.581	437.581
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	437.581	437.581
DÖNEM KARI/ (ZARARI)	(622.524)	20.890.602	(3.971.069)	16.297.009
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				3.759.158
Ana Ortaklık Payları				12.537.851

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	30 Eylül 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm-Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	24.529.749	67.157.328	52.207.781	143.894.858
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	334.495.472	69.815.476	336.120.061	740.431.009
TOPLAM VARLIKLAR	359.025.221	136.972.804	388.327.842	884.325.867

	30 Eylül 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm-Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	56.771.935	31.700.541	(21.276.953)	67.195.523
Uzun Vadeli Yükümlülükler	91.545.728	2.490.689	43.902.688	137.939.105
Özkaynaklar	210.707.558	102.781.574	365.702.107	679.191.239
TOPLAM KAYNAKLAR	359.025.221	136.972.804	388.327.842	884.325.867

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2011			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	6.831.511	65.726.331	(10.758.062)	61.799.780
Satışların Maliyeti (-)	(1.198.307)	(33.976.678)	3.690.543	(31.484.442)
BRÜT KAR	5.633.204	31.749.653	(7.067.519)	30.315.338
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(6.530.206)	(241.134)	(6.771.340)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.017.586)	(9.591.421)	8.311.907	(2.297.100)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	82.007.454	82.007.454
Diğer Faaliyet Gelirleri	3.261.626	1.197.372	(320.702)	4.138.296
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(38.562)	(442.371)	-	(480.933)
FAALİYET KARI	7.838.682	16.383.027	82.690.006	106.911.715
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	1.972.035	6.569.023	2.850.458	11.391.516
Esas faaliyet dışı finansal giderler (-)	(3.922.292)	(6.421.234)	(8.210.901)	(18.554.427)
VERGİ ÖNCESİ KAR	5.888.425	16.530.816	77.329.563	99.748.804
Vergi gideri	-	(2.508.527)	(343.848)	(2.852.375)
Dönem vergi gideri	-	(2.508.527)	180.671	(2.327.856)
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	(524.519)	(524.519)
DÖNEM KARI	5.888.425	14.022.289	76.985.715	96.896.429
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				832.199
Ana Ortaklık Payları				96.064.230

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2011			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	3.326.870	36.681.844	(3.058.623)	36.950.091
Satışların Maliyeti (-)	(387.862)	(14.953.039)	(513.831)	(15.854.732)
BRÜT KAR	2.939.008	21.728.805	(3.572.454)	21.095.359
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(5.045.030)	(404.966)	(5.449.996)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(339.443)	(4.107.137)	3.731.356	(715.224)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	80.900.243	80.900.243
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	651.579	(149.792)	501.787
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(77)	(303.411)	-	(303.488)
FAALİYET KARI	2.599.488	12.924.806	80.504.387	96.028.681
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	1.466.477	4.036.633	1.615.928	7.119.038
Esas faaliyet dışı finansal giderler (-)	(3.284.638)	(2.291.037)	(5.439.133)	(11.014.808)
VERGİ ÖNCESİ KAR	781.327	14.670.402	76.681.182	92.132.911
Vergi gideri	-	(1.908.100)	(387.158)	(2.295.258)
Dönem vergi gideri	-	(1.908.100)	180.671	(1.727.429)
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	(567.829)	(567.829)
DÖNEM KARI	781.327	12.762.302	76.294.024	89.837.653
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				808.239
Ana Ortaklık Payları				89.029.414

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	31 Aralık 2011			Toplam
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm-Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	5.563.286	55.889.841	(40.072.181)	21.380.946
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	265.019.270	64.817.921	430.190.140	760.027.331
TOPLAM VARLIKLAR	270.582.556	120.707.762	390.117.959	781.408.277

	31 Aralık 2011			Toplam
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm-Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	120.035.551	21.455.478	(34.134.213)	107.356.816
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.299.445	4.920.279	48.252.017	54.471.741
Özkaynaklar	149.247.560	94.332.005	376.000.155	619.579.720
TOPLAM KAYNAKLAR	270.582.556	120.707.762	390.117.959	781.408.277

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman/İtfa Payları	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Turizm - Otelcilik	6.200.234	2.593.564	4.047.722	1.359.800
Gayrimenkul Yatırımları	32.474	11.573	18.083	6.875
	6.232.708	2.605.137	4.065.805	1.366.675

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Kasa	99.076	136.026
Bankadaki nakit	44.327.225	7.590.670
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	36.693.747	4.714.235
Vadesiz mevduatlar	7.633.478	2.876.435
	<u>44.426.301</u>	<u>7.726.696</u>

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	30 Eylül 2012
ABD Doları	%1	1 Ekim 2012	892.424
ABD Doları	%3	2 Ekim 2012	4.116.827
ABD Doları	%3,5	9 Ekim 2012	7.155.212
ABD Doları	%3,2	19 Ekim 2012	1.786.919
ABD Doları	%3,2	22 Ekim 2012	1.786.760
ABD Doları	%3,2	30 Ekim 2012	17.491.962
Avro	%3,1	30 Ekim 2012	3.463.643
			<u>36.693.747</u>

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2011
ABD Doları	%0,5	1 Ocak 2012	1.604.735
ABD Doları	%1	2 Ocak 2012	1.887.600
Avro	%1	2 Ocak 2012	1.221.900
			<u>4.714.235</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	Hisse Oranı %	30 Eylül 2012	Hisse Oranı %	31 Aralık 2010
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	45,2%	28.713.944	-	-
Belek Turizm Yatırımcıları Ortak Girişimi	<1	4.224	<1	4.224
		<u>28.718.168</u>		<u>4.224</u>

Yukarıda görülen 28.718.168 TL tutarındaki kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıkların güvenilir bir biçimde ölçülememesi nedeniyle gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları; maliyet değerleri üzerinden, varsa, değer düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilmektedir.

Grup, 24 Ağustos 2012 tarihinde, Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin (Arstate) %45,2 lik kısmını 28.713.944 TL ödeyerek satın almıştır. Arstate'in özkaynaklarından Gruba düşen pay 23.303.498 TL olup, kalan 5.410.446 TL tutarındaki kısım şerefiye olarak finansal yatırımlar üzerine yansıtılmıştır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	5.154.680	3.568.240
Ticari alacaklar	9.619.626	2.789.398
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 17)	3.107.901	2.082.986
Diğer ticari alacaklar	15.500	7.988
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(797.163)	(647.276)
	<u>17.100.544</u>	<u>7.801.336</u>

Grup'un şüpheli ticari alacak karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2012	1 Ocak-30 Eylül 2011
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(647.276)	(859.696)
Dönem gideri	(149.887)	(302.611)
Tahsilatlar	-	10.808
Kapanış bakiyesi	<u>(797.163)</u>	<u>(1.151.499)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	11.698.806	4.232.740
Borç senetleri	92.554	-
	<u>11.791.360</u>	<u>4.232.740</u>

8. STOKLAR

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
İlk madde ve malzeme	1.822.297	1.262.845
Bayrampaşa konut projesi arsa bedeli (Bkz Not 11)	72.681.523	-
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	1.611.694	-
Ticari mallar	13.521	5.977
Diğer stoklar	22.470	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(72.372)	(184.936)
	<u>76.079.133</u>	<u>1.083.886</u>

(*) Grup'un Bayrampaşa konut projesi için gerçekleştirdiği vergi, resim, harç giderlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(184.936)	-
Dönem gideri	-	(166.115)
İptal edilen karşılık	112.564	-
Kapanış bakiyesi	<u>(72.372)</u>	<u>(166.115)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Devreden KDV	5.335.384	3.172.243
Gelecek aylara ait giderler	696.924	932.007
Stoklar için verilen sipariş avansları	13.967	399.718
Diğer KDV	94.191	69.657
İş avansları	12.455	83.602
Peşin ödenen vergi ve fonlar	70.506	40.742
Personel avansları	8.497	14.103
	<u>6.231.924</u>	<u>4.712.072</u>

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Verilen avanslar (*)	10.542.738	24.753
Gelecek yıllara ait giderler	-	10.728
	<u>10.542.738</u>	<u>35.481</u>

(*) Verilen avanslar içerisindeki 10.440.000 TL tutarındaki kısım, İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge hasılat paylaşımı projesine istinaden, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır.

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Alınan sipariş avansları (*)	4.946.700	2.570.296
Gelecek aylara ait kira gelirleri	3.919.465	731.224
Gider tahakkukları	1.906.620	1.921.904
	<u>10.772.785</u>	<u>5.223.424</u>

(*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Grup'un turizm otelcilik faaliyeti kapsamında acentalardan aldığı erken rezervasyon avanslarından oluşmaktadır.

<u>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Gelecek yıllara ait kira gelirleri (*)	<u>24.931.800</u>	<u>-</u>

(*) Gelecek yıllara ait kira gelirleri, Grup'un Bayrampaşa projesi kapsamında, Metro Gross Market'ten peşin aldığı 6 yıllık kira bedellerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Banka kredileri	96.199.704	94.431.063
	<u>96.199.704</u>	<u>94.431.063</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
1 yıl içerisinde ödenecek	35.185.560	93.250.501
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	29.581.249	1.180.562
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	31.432.895	-
	<u>96.199.704</u>	<u>94.431.063</u>

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30 Eylül 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	%2,95 - %6,00	35.185.560	61.014.144
		<u>35.185.560</u>	<u>61.014.144</u>
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	%1,91 - %6,00	91.192.487	1.180.562
Avro	%2,67	2.058.014	-
		<u>93.250.501</u>	<u>1.180.562</u>

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ne ait olan, Antalya Belek'te bulunan arsasını 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir. (31 Aralık 2011: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları)

Grup'un Bayrampaşa projesinin finansmanı için kullandığı 30.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi kapsamında, kredinin teminatı olarak aynı projenin arsası üzerinde 40.500.000 ABD Doları tutarında birinci dereceden ipotek tesis edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2012 itibari ile açılış bakiyesi	227.317.822	196.262.178	423.580.000
Alım sonrası yapılan harcamalar (*)	15.679.817	-	15.679.817
Stoklara transferler (*)	(72.681.523)	-	(72.681.523)
30 Eylül 2012 itibari ile kapanış bakiyesi	170.316.116	196.262.178	366.578.294
30 Eylül 2012 itibari ile net defter değeri	170.316.116	196.262.178	366.578.294

(*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan Bayrampaşa arazisi üzerinde kiralanabilir alan (Metro Gross Market) ve konut projelerine başlamıştır. Proje sonunda, Metro Gross Market tarafından kullanılacak olan kısım, kiraya verileceğinden, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmiştir. Bayrampaşa arazisinin, konutlar ile ilgili olan kısmı ise, konutların satışa sunulacak olması sebebi ile stoklara sınıflanmıştır. (Not 8). Metro Gross Market ile yapılan kira sözleşmesi gereği, Metro Gross Market binasına ilişkin tüm altyapı, hafriyat, kazı ve dolgu, elektrik ve mekanik işleri, Grup tarafından üstlenilmiştir. İlgili harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmiş olup, alım sonrası yapılan harcamalar olarak sunulmuştur.

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2011 itibari ile açılış bakiyesi (Yeniden Düzenlenmiş)	82.097.790	122.937.178	205.034.968
Alımlar (*)	43.354.146	11.396.432	54.750.578
Çıkışlar (**)	-	(10.450.000)	(10.450.000)
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	46.187.387	35.820.067	82.007.454
30 Eylül 2011 itibari ile kapanış bakiyesi	171.639.323	159.703.677	331.343.000
30 Eylül 2011 itibari ile net defter değeri	171.639.323	159.703.677	331.343.000

(*) 25 Mart 2011 tarihinde Bayrampaşa ilçesinde arsa vasıflı gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

(**) 24 Haziran 2011 tarihinde Grup'un %99 sahibi bulunduğu ve 31 Aralık 2010 mali tablolarına konsolide edilen Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin satışından kaynaklı binalarının çıkışıdır.

Grup'un bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi / gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı (%)	%10,5	%10,5
Doluluk oranı (%)	%80,8	%80,8
Kira artış oranı (%)	%2-%4	%2-%4

(*) Doluluk oranı, indirgenmiş nakit akım tablosundaki ortalama değeri göstermektedir.

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

	30 Eylül 2012 Gerçeğe Uygun Değeri	31 Aralık 2011 Gerçeğe Uygun Değeri
Bağcılar Arsa	21.717.000	21.717.000
Bayrampaşa Arsa (*)	81.536.294	138.538.000
Güneşli Bina	81.890.000	81.890.000
İkitelli Bina	181.435.000	181.435.000
	<u>366.578.294</u>	<u>423.580.000</u>

(*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan Bayrampaşa arazisi üzerinde kiralanabilir alan (Metro Gross Market) ve konut projelerine başlamıştır. Proje sonunda, Metro Gross Market tarafından kullanılacak olan kısım, kiraya verileceğinden, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmiştir. Bayrampaşa arazisinin, konutlar ile ilgili olan kısmı ise, konutların satışa sunulacak olması sebebi ile, stoklara sınıflanmıştır. (Not 8).

Grup, 8.268.262 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Eylül 2011: 6.823.248 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.545.338 TL'dir (30 Eylül 2011: 1.198.307 TL).

Grup'un, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan İkitelli Bina (34 Portall Plaza) ve Güneşli Binaları (İşstanbul 34) için, yerine koyma maliyeti bilgileri dikkate alınarak, sigorta değeri revize edilmiş ve 12 Nisan 2012 tarihinde "Teminat ilave/artış zeyilnamesi" düzenlenmiştir. İkitelli Bina 110.489.087 TL bedel üzerinden, Güneşli Bina 47.800.000 TL bedel üzerinden sigortalanmıştır.

Grup'un Bayrampaşa projesinin finansmanı için kullandığı 30.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi kapsamında, kredinin teminatı olarak aynı projenin arsası üzerinde 40.500.000 ABD Doları tutarında birinci dereceden ipotek tesis edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	313.040.713	7.156.275	817.210	20.174.870	341.189.068
Alımlar	1.031.795	51.765	-	2.364.089	3.447.649
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>314.072.508</u>	<u>7.208.040</u>	<u>817.210</u>	<u>22.538.959</u>	<u>344.636.717</u>

	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(10.139.740)	(3.434.237)	(499.173)	(13.497.051)	(27.570.201)
Dönem gideri	(3.816.331)	(404.336)	(96.154)	(1.643.510)	(5.960.331)
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(13.956.071)</u>	<u>(3.838.573)</u>	<u>(595.327)</u>	<u>(15.140.561)</u>	<u>(33.530.532)</u>
30 Eylül 2012 itibariyle net defter değeri	<u>300.116.437</u>	<u>3.369.467</u>	<u>221.883</u>	<u>7.398.398</u>	<u>311.106.185</u>

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ne ait olan, Antalya Belek'te bulunan arsasını 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir. (31 Aralık 2011: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	345.000	67.295.090	7.141.995	509.748	18.681.224	93.973.057
Alımlar	-	35.150	10.800	307.463	1.006.616	1.360.029
Transferler (**)	(345.000)	345.000	-	-	-	-
Yeniden değerlendirme fonu (*)	-	245.365.473	-	-	-	245.365.473
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	-	313.040.713	7.152.795	817.211	19.687.840	340.698.559

	Arazi ve arsalar	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>						
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	-	(5.987.379)	(2.847.837)	(376.184)	(10.626.927)	(19.838.327)
Dönem gideri	-	(1.156.364)	(439.617)	(89.365)	(2.121.030)	(3.806.376)
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(7.143.743)	(3.287.454)	(465.549)	(12.747.957)	(23.644.703)
30 Eylül 2011 itibariyle net defter değeri	-	305.896.970	3.865.341	351.662	6.939.883	317.053.856

(*) Grup 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle binalarını yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ifade etmeye başlamıştır.

(**) Arazi ve arsalar içerisindeki tutar, maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesi uygulaması ile birlikte binaların yeniden değerlendirilmiş tutarı kapsamında dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	35-50 yıl
Tesis,makina ve cihazlar	9-14 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	8-10 yıl

Grup'un binası, Kasım 2011 tarihi itibari ile bağımsız bir ekspertiz tarafından değerlendirilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Değerlemeler maliyet yaklaşımı ve piyasa emsal değeri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Ertelemiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerlendirme fonu, kapsamlı gelir tablosunda gösterilmektedir.

Grup'un sahip olduğu binanın tarihi maliyet esasına göre değerlendirilmiş olması durumundaki net defter değerine aşağıda yer verilmiştir:

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Maliyet	67.330.240	67.330.240
Birikmiş amortisman	8.531.929	7.536.200
Net defter değeri	<u><u>58.798.311</u></u>	<u><u>59.794.040</u></u>

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>Haklar (*)</u>	<u>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	16.159.630	154.557	16.314.187
Alımlar	34.110	2.890	37.000
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>16.193.740</u>	<u>157.447</u>	<u>16.351.187</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(1.676.083)	(112.029)	(1.788.112)
Dönem gideri	(250.846)	(21.531)	(272.377)
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(1.926.929)</u>	<u>(133.560)</u>	<u>(2.060.489)</u>
30 Eylül 2012 itibariyle net defter değeri	<u><u>14.266.811</u></u>	<u><u>23.887</u></u>	<u><u>14.290.698</u></u>

(*) Grup'un Antalya – Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"e ilişkin arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedeli tutarlarıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	16.145.073	91.716	16.236.789
Alımlar	11.078	28.013	39.091
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	16.156.151	119.729	16.275.880
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>			
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(1.345.669)	(47.022)	(1.392.691)
Dönem gideri	(247.487)	(18.672)	(266.159)
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.593.156)	(65.694)	(1.658.850)
30 Eylül 2011 itibariyle net defter değeri	14.562.995	54.035	14.617.030

(*) Grup'un Antalya – Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"e ilişkin arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedeli tutarlarıdır.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	49 yıl
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık, Urfi Akbalık ve Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Özak Tekstil) mülkiyetinde olan paylarının bir kısmı (%20,2) 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Şubat 2011'de, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. davacı olmuştur. Dava konusunda, ilgili payların devrine ilişkin; ihtiyati tedbir kararı verilmesi, işlemlerin geçersiz olduğunun tespiti ve payların bedeli karşılığında Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmesi talep edilmiştir. Şubat 2011'de mahkeme tarafından hisselerin üçüncü kişilere satışına ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ayrıca Aktay Turizm'in 2011 yılında gerçekleştirdiği genel kurul kararlarının iptaline yönelik davalar açmıştır. 7 Kasım 2012 tarihinde yapılan duruşmada, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 14 Aralık 2010 tarih ve 2010/5 sayılı kararının hükümsüzlüğünün tespiti ile pay defterinde bu karar ile ilgili kaydın düzeltilmesine; ayrıca davacı Aytur Turizm'in ön alım hakkı tanınması, devir ve dava konusu payların davacı adına davalı şirket pay defterine kaydı isteminin reddine(şirket lehine) karar verilmiştir. sonucu. Karar kesinleşinceye kadar mevcut hisse durumunda bir değişiklik olmayacaktır.

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, 776.541 TL'dir. Grup yönetimi, söz konusu davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmekte olduğundan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır.

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. Maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Şirket'in Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) onaylarını almış olan ve 8-9-10 Şubat 2012 tarihlerinde talep toplayarak 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz kararı alan Şirket'in iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin yüzde 32 hissedarı olan Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş., halka arzın durdurulması ve iptali davası açmıştır. Ankara 9. İdare Mahkemesi'nce 7 Şubat 2012 tarihinde halka arza ilişkin SPK kararı için yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Akabinde Şirket'in hisse senetlerinin halka arzı ile ilgili SPK kararının yürütmesinin durdurulması kararı, SPK'nın yaptığı itiraz sonucunda kaldırılarak halka arz işlemi gerçekleşmiştir. Söz konusu dava 1. Derece mahkemede red olmuştur.(şirket lehine)

15. TAAHHÜTLER

Grup faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli Resmi Kurumlar'a 58.446.846 TL tutarında teminat mektubu vermiştir. (31 Aralık 2011: 11.379.214 TL)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	154.556.009	154.556.009	134.808.915	134.808.915
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	15.625.626	12.537.851	96.064.230	89.029.414
Hisse başına kazanç	0,101	0,081	0,713	0,660

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle gayrimenkul kiralama işlemlerinden ve turizm otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle turizm/otelcilik faaliyetlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2012							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	153.656	-	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	24.263	-	-	-	-	-	-	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aytur Turizm Yat.İşl.San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	710.495	-	-	-	2.288.291	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.184.103	-	-	-	988.008	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	852	-	-	-	437.428	-	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti.	9.830	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	14.058	-	-	-	326.228	-	-	-
Diğer	10.644	-	-	-	244.778	-	-	-
	<u>3.107.901</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.284.733</u>	<u>1.500.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından AyTUR Turizm Yatırım İşletmeleri San. Tic. A.Ş.'nin sermaye katılımlarına ilişkin yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemesinden ötürü, önceden sermaye olarak yatırdığı tutarın iade edilmesine karar verilmiş ve ilgili tutar bu şirkete borç olarak kayıtlara alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2012

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Komisyon giderleri
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	15.924	64.162	-	-	576.750	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	-	2.256	-	-	27.635	-	1.866.482	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	51.718	60.610	-	-	5.936.259	31.616	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	898.935	906	-	-	11.094	-	-	-
Diğer	207.457	275	-	-	3.362	-	-	-
	<u>1.174.034</u>	<u>128.209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.555.100</u>	<u>31.616</u>	<u>1.866.482</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2011							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	149.060	-	-	-	-	65.365	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	21.040	-	-	-	-	163.474	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	906.730	-	-	-	-	1.349.941	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş. (**)	996.326	-	-	-	-	48.126	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	9.830	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	261.005	-	-
	<u>2.082.986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.887.911</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Ticari olmayan kısa vadeli borçlar, şirkete yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin kullanılmak üzere ortaklar tarafından sağlanan kaynaklardan ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin hisselerinin Aralık 2010'da devralınmasına ilişkin borçlarından oluşmaktadır. İlişkili taraflara olan ticari olmayan borçların yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

(**) Grup, İkitelli ve Güneşli binaları içindeki yerlerin işletilmesi işini, ilişkili taraflardan Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'ye (yeni ünvanıyla) Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'ye bırakmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2011

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Komisyon giderleri
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	-	149.060	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	18.749	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	9.055	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	59.847	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	44.038	-	-	-	6.823.348	-	-	-
	<u>112.940</u>	<u>167.809</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.823.348</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	961.257	595.738

18. ÖZKAYNAKLAR

Ortaklar	%	30 Eylül 2012	%	31 Aralık 2011
Ahmet Akbalık	%51	80.148.500	%73	103.917.733
Urfi Akbalık	%31	49.277.774	%25	35.881.061
Cemal Akbalık	<%1	203.292	%0	203.292
Filiz Akbalık	<%1	418.178	%0	418.178
Elif Akbalık	<%1	847.950	%1	847.950
Aynur Akbalık	<%1	214.886	<%1	214.886
Dursun Ali Alp	<%1	100	<%1	100
Şerif Eren	<%1	100	<%1	100
Okay Ayran	<%1	100	<%1	100
Tamer Eyerci	<%1	100	<%1	100
İMKB'de işlem gören kısım (*)	%16,5	25.889.020	%0	-
Nominal sermaye	%100	157.000.000	%100	141.483.500
Toplam sermaye		157.000.000		141.483.500

(*) Şirket'in, 15 Şubat 2012 tarihinde, nominal sermayesinin %25 lik kısmı olan 39.250.000 TL tutarındaki B Grubu hamiline yazılı payları halka arz edilmiştir. 30 Eylül 2012 itibari ile şirketin İMKB'de işlem gören B Grubu hamiline yazılı payları tutarı 25.889.020 TL'dir. (Hisselerinin azalmasındaki etken, muhtelif tarihlerde şirket ortaklarınca gerçekleşen alım / satım işlemleridir.)

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A Grubu Nama Yazılı paylar (1.000.000 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

Yönetim kuruluna 2 taneden az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilmektedir. B grubu payların tamamını oluşturan 156.000.000 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

<u>a) Satış gelirleri</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Yurtiçi satışlar	53.823.894	33.261.434	56.344.709	35.527.083
Kira gelirleri	9.018.132	3.638.078	8.301.532	4.252.073
Diğer gelirler	1.785.438	291.845	389.356	319.650
Satış iadeleri (-)	(25.162)	(20.998)	(107.546)	(58.136)
Satış iskontoları (-)	(54.678)	(37.632)	(3.128.271)	(3.090.579)
	<u>64.547.624</u>	<u>37.132.727</u>	<u>61.799.780</u>	<u>36.950.091</u>
<u>b) Satışların maliyeti</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Personel giderleri	(11.436.264)	(4.931.266)	(10.828.074)	(4.636.706)
Yiyecek içecek giderleri	(8.000.438)	(4.469.738)	(6.747.568)	(4.411.580)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(4.723.386)	(1.895.700)	(4.031.252)	(1.652.977)
Bakım onarım giderleri	(2.223.509)	(421.980)	(1.406.604)	(564.893)
Elektrik giderleri	(1.574.978)	(800.367)	(1.429.179)	(705.815)
Yakıt giderleri	(949.111)	(383.509)	(735.724)	(353.690)
Vergi ve harç giderleri	(722.290)	(195.726)	(304.938)	(20.513)
Temizlik giderleri	(1.161.498)	(751.031)	(312.300)	(167.366)
Ciro payı giderleri	(803.805)	(417.050)	(602.584)	(358.519)
Animasyon giderleri	(653.248)	(389.940)	(142.370)	(133.478)
İşletme malzemesi giderleri	(604.681)	(378.456)	(877.547)	(576.988)
Su giderleri	(429.702)	(237.258)	(355.153)	(196.923)
Diğer	(3.196.556)	(1.138.807)	(3.711.149)	(2.075.284)
	<u>(36.479.466)</u>	<u>(16.410.828)</u>	<u>(31.484.442)</u>	<u>(15.854.732)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri(-)	(8.831.948)	(2.788.424)	(6.771.340)	(5.449.996)
Genel yönetim giderleri (-)	(5.677.178)	(1.961.272)	(2.297.100)	(715.224)
	<u>(14.509.126)</u>	<u>(4.749.696)</u>	<u>(9.068.440)</u>	<u>(6.165.220)</u>
	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri				
Reklam giderleri	(8.001.643)	(2.628.294)	(5.816.538)	(4.910.253)
Personel giderleri	(332.736)	(107.446)	(314.573)	(115.537)
Haberleşme giderleri	(94.413)	(14.276)	(22.424)	(6.876)
Seyahat giderleri	(108.151)	(42.115)	(324.293)	(264.659)
Diğer	(295.005)	3.707	(293.512)	(152.671)
	<u>(8.831.948)</u>	<u>(2.788.424)</u>	<u>(6.771.340)</u>	<u>(5.449.996)</u>
	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Genel Yönetim Giderleri				
Bina bakım onarım tadilat giderleri	(1.137.456)	(160.034)	-	-
Amortisman giderleri	(1.509.322)	(709.437)	(41.283)	(27.378)
Personel giderleri	(991.284)	(266.396)	(679.206)	(223.663)
Ofis giderleri	(257.415)	(42.195)	(135.648)	(62.347)
Danışmanlık giderleri	(248.563)	(108.228)	(35.375)	(2.000)
Hukuk ve müşavirlik giderleri	(233.870)	(112.662)	(363.421)	(53.091)
Vergi ve harçlar	(161.079)	(54.338)	(81.063)	(25.543)
Sigorta giderleri	(146.818)	(58.519)	(29.763)	(9.990)
Ulaşım giderleri	(125.375)	(43.697)	(68.985)	(21.820)
Temsil ve ağırlama giderleri	(104.709)	(104.709)	(66.256)	(13.434)
Haberleşme giderleri	(13.772)	(13.772)	(5.890)	(5.064)
Tescil ve ilan giderleri	(33.873)	(32.599)	(161.905)	(57.079)
SPK kayıt ücreti giderleri (*)	-	-	(96.290)	-
Şüpheli alacak gideri	(149.887)	(64.418)	(302.611)	(85.013)
Diğer	(563.755)	(190.268)	(229.404)	(128.802)
	<u>(5.677.178)</u>	<u>(1.961.272)</u>	<u>(2.297.100)</u>	<u>(715.224)</u>

(*) Grup yönetimi, halka arza ilişkin oluşan maliyetleri, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla özkaynaklar altındaki hisse senedi ihraç primleri hesabından netleştirmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Kur farkı geliri	15.430.576	6.155.437	10.821.907	6.600.356
Faiz geliri	450.774	237.792	352.618	321.803
Reeskont faiz geliri	228.427	155.720	216.991	196.879
	<u>16.109.777</u>	<u>6.548.949</u>	<u>11.391.516</u>	<u>7.119.038</u>

22. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Kur farkı giderleri	(8.603.141)	(5.182.914)	(18.307.173)	(11.064.775)
Eksi: duran varlıkların maliyetine dahil edilen	-	-	1.070.696	479.985
Banka kredileri faiz giderleri	(5.254.424)	(1.205.479)	(1.573.985)	(501.372)
Eksi: duran varlıkların maliyetine dahil edilen	-	-	289.446	89.769
Reeskont faiz gideri	(55.437)	(24.947)	(33.411)	(18.415)
Karşılık giderleri	(53.895)	(53.895)	-	-
	<u>(13.966.897)</u>	<u>(6.467.235)</u>	<u>(18.554.427)</u>	<u>(11.014.808)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YABANCI PARA POZİSYONU

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı	TL Karşılığı ABD Doları	TL Karşılığı Avro
1. Ticari Alacak	15.027.559	737.116	10.991.053	3.299.390
2. Parasal Finansal Varlıklar	45.840.470	274.291	39.741.412	5.824.767
3. DÖNEN VARLIKLAR	60.868.029	1.011.407	50.732.465	9.124.157
4. Parasal Finansal Varlıklar	124.629	-	124.629	-
5. DURAN VARLIKLAR	124.629	-	124.629	-
6. TOPLAM VARLIKLAR	60.992.658	1.011.407	50.857.094	9.124.157
7. Ticari Borçlar	(10.238.434)	-	(9.302.529)	(935.905)
8. Finansal Yükümlülükler	(35.328.065)	-	(35.328.065)	-
9. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(7.992.020)	(14.422)	(5.828.149)	(2.149.449)
10. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(53.558.519)	(14.422)	(50.458.743)	(3.085.354)
11. Finansal Yükümlülükler	(64.035.524)	-	(64.035.524)	-
12. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(24.931.800)	-	-	(24.931.800)
13. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(88.967.324)	-	(64.035.524)	(24.931.800)
14. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(142.525.843)	(14.422)	(114.494.267)	(28.017.154)
15. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(81.533.185)	996.985	(63.637.173)	(18.892.997)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı	TL Karşılığı ABD Doları	TL Karşılığı Avro
1. Ticari Alacak	3.752.972	45.624	2.508.841	1.198.507
2. Parasal Finansal Varlıklar	11.436.981	10.822	8.653.680	2.772.479
3. Diğer	396.946	-	26.209	370.737
4. DÖNEN VARLIKLAR	15.586.899	56.446	11.188.730	4.341.723
5. TOPLAM VARLIKLAR	15.586.899	56.446	11.188.730	4.341.723
6. Ticari Borçlar	(2.529.930)	(583)	(2.493.348)	(35.999)
7. Finansal Yükümlülükler	(93.359.487)	-	(91.236.722)	(2.122.765)
8. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(95.889.417)	(583)	(93.730.070)	(2.158.764)
9. Finansal Yükümlülükler	(1.180.563)	-	(1.180.563)	-
10. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(5.022.032)	-	(4.053.256)	(968.776)
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(6.202.595)	-	(5.233.819)	(968.776)
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(102.092.012)	(583)	(98.963.889)	(3.127.540)
13. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(86.505.113)	55.863	(87.775.159)	1.214.183

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	30 Eylül 2012	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(6.363.717)	6.363.717
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(6.363.717)	6.363.717
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(1.889.300)	1.889.300
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(1.889.300)	1.889.300
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	99.699	(99.699)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	99.699	(99.699)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(8.153.318)	8.153.318

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2011	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8.777.516)	8.777.516
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(8.777.516)	8.777.516
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	121.418	(121.418)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	121.418	(121.418)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	5.586	(5.586)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	5.586	(5.586)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(8.650.512)	8.650.512

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	3.244.103	1.682.972
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	450.620.216	423.580.000
İştirakler	343.984.740	315.209.796
Diğer Varlıklar	9.571.339	4.284.130
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	807.420.398	744.756.898
Finansal Borçlar	96.199.704	90.782.338
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-	1.673.868
Özkaynaklar	675.577.630	624.922.066
Diğer Kaynaklar	35.643.064	27.378.626
Toplam Kaynaklar	807.420.398	744.756.898

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	3.244.103	1.682.972
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	-	-
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak	8.550.000	2.137.500
Gayrinakdi Krediler	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükियeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri	%0	%0	%10 en fazla
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	%56	%57	%50 en az
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	%43	%43	%50 en fazla
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	%0	%0	%49 en fazla
Atıl Tutulan Arsa / Araziler (*)	%0	%0	%20 en fazla
İşletmeci Şirkete İştirak	%1	%0	%10 en fazla
Borçlanma Sınırı	%14	%15	%500 en fazla
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	%0	%0	%10 en fazla

(*) Grup'un elinde bulundurduğu arsaların iktisap tarihleri 22 Ocak 2009 ve 29 Mart 2011'dir.

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14.10.2011 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 alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilmektedir.

25. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Grup'un İstanbul Bayrampaşa'daki arazisi üzerinde inşa etmekte olduğu konut ve ticaret projesi içerisinde Metro Toptancı Market'e kiralanmış kapalı alanın inşaatı Ekim 2012'de tamamlanmıştır.

Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. aleyhinde Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde, 14 Aralık 2010 tarih ve 2010/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararının iptali ve devredilen payların Aytur A.Ş. adına tescili talebi ile ilgili olarak açılan 2011/118 esas sayılı davanın 7 Kasım 2012 tarihinde yapılan duruşmasında; Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 14 Aralık 2010 tarih ve 2010/5 sayılı kararının hükümsüzlüğünün tespiti ile pay defterinde bu karar ile ilgili kaydın düzeltilmesine; ayrıca davacı Aytur Turizm'in ön alım hakkı tanınması, devir ve dava konusu payların davacı adına davalı şirket pay defterine kaydı isteminin reddine (şirket lehine) karar verilmiştir. Karar kesinleşinceye kadar mevcut hisse durumunda bir değişiklik olmayacaktır. (Bkz. Not 14)