

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

31 ARALIK 2011
TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") ekte yer alan 31 Aralık 2011 tarihi itibarı ile konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosu, konsolide öz sermaye değişim tablosu, konsolide nakit akım tablosu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi, konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve nakit akımlarını Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, aşağıdaki konulara dikkat çekmek isteriz:

Dipnot 13'te detayı açıklandığı üzere, Grup'un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin paylarının bir kısmı 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından biri davacı olmuştur. Dava konusunda özetle, ilgili payların devrinin geçersiz olduğunun tespiti ve payların davacı ortak adına tescil edilmesi talep edilmiştir. Söz konusu dava, rapor tarihi itibarı ile devam etmekte olup, dava sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır.

Dipnot 2 ve 29'da açıklandığı üzere Grup, 2010 yılı finansal tablolarını yeniden düzenlemiştir.

İstanbul, 12 Nisan 2012

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Saim Üstündağ
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI.....	5-6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-79
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-29
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	30-34
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	34
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	34
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	35-36
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	37-38
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	38
NOT 9 STOKLAR.....	39
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	39-40
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	41-43
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	43-44
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	44-45
NOT 14 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	45
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	45-46
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	47
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR.....	48-50
NOT 18 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	51
NOT 19 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	52
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	53
NOT 21 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	53-54
NOT 22 FİNANSAL GELİRLER	54
NOT 23 FİNANSAL GİDERLER	54
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL).....	55-58
NOT 25 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	58
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	59-64
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	64-75
NOT 28 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	76
NOT 29 GEÇMİŞ YIL FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ	77
NOT 30 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	77
NOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	78-79

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2011	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2010
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		21.380.946	12.798.525
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.726.696	5.324.305
Ticari Alacaklar	7,26	7.801.336	3.112.906
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		2.082.986	67.614
-Ticari Alacaklar		5.718.350	3.045.292
Diğer Alacaklar	8	56.956	55.709
Stoklar	9	1.083.886	1.249.830
Diğer Dönen Varlıklar	16	4.712.072	3.055.775
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		760.027.331	302.713.085
Finansal Yatırımlar	5	4.224	4.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	423.580.000	205.034.968
Maddi Duran Varlıklar	11	313.618.867	74.134.730
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	14.526.075	14.844.098
Ertelenen Vergi Varlığı	24	8.262.684	7.736.391
Diğer Duran Varlıklar	16	35.481	958.674
TOPLAM VARLIKLAR		781.408.277	315.511.610

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2011	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2010
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		107.356.816	72.189.846
Finansal Borçlar	6	93.250.501	8.236.137
Ticari Borçlar	7	4.232.740	1.126.411
-Ticari Borçlar		4.232.740	1.126.411
Diğer Borçlar	8	3.711.538	58.942.500
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	1.887.911	57.615.109
-Diğer Borçlar		1.823.627	1.327.391
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	776.915	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	161.698	121.512
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	5.223.424	3.763.286
		54.471.741	20.032.557
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	6	1.180.562	5.450.429
Diğer Borçlar		-	9.877.307
-İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar	8	-	9.877.307
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	122.730	55.307
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	53.168.449	4.296.289
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	16	-	353.225
		619.579.720	223.289.207
ÖZKAYNAKLAR		492.663.853	189.925.944
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Çıkarılmış Sermaye	17	141.483.500	106.731.750
Sermaye Rezervleri	17	124.390.608	124.390.608
Değer Artış Fonları	17	111.878.913	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	53.036	53.036
Geçmiş Yıllar Zararları		(46.784.714)	(50.677.544)
Net Dönem Karı	17	161.642.510	9.428.094
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		126.915.867	33.363.263
TOPLAM KAYNAKLAR		781.408.277	315.511.610

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	18	76.431.595	54.003.624
Satışların Maliyeti (-)	18	(44.411.839)	(31.892.443)
BRÜT KAR		32.019.756	22.111.181
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19-20	(9.733.892)	(2.324.458)
Genel Yönetim Giderleri (-)	19-20	(2.680.177)	(1.526.674)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	10	151.350.000	639.968
Diğer Faaliyet Gelirleri	21	5.030.355	903.196
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	21	(561.989)	(126.354)
FAALİYET KARI		175.424.053	19.676.859
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	22	13.834.817	7.904.496
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	23	(24.329.214)	(8.880.958)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		164.929.656	18.700.397
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		(3.015.405)	(3.039.079)
Dönem vergi gideri	24	(3.742.633)	(650.559)
Ertelenmiş vergi gideri	24	727.228	(2.388.520)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		161.914.251	15.661.318
DÖNEM KARI		161.914.251	15.661.318
Dönem Kar Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		271.741	6.233.224
Ana Ortaklık Payları		161.642.510	9.428.094
Hisse başına kazanç	25	1,191	0,117
Diğer Kapsamlı Gelir		196.292.383	-
Duran varlıklar değer artış fonundaki değişim		196.292.383	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		358.206.634	-
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		84.685.211	6.233.224
Ana Ortaklık Payları		273.521.423	9.428.094
		358.206.634	15.661.318

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Çıkarılmış Sermaye	Sermaye Rezervleri	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Zararları	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam
1 Ocak 2010 itibariyle bakiye (Daha Önce Raporlanan)		88.766.126	-	-	15.117	6.068.708	(44.553.528)	50.296.423	25.365.356	75.661.779
1 Ocak 2010 itibariyle bakiye (Yeniden Düzenlenmiş)		88.766.126	-	-	15.117	7.979.277	(37.573.463)	59.187.057	25.365.356	84.552.413
Dönem karı		-	-	-	-	9.428.094	-	9.428.094	6.233.224	15.661.318
Transferler		-	-	-	37.919	(7.979.277)	7.941.358	-	-	-
Bağlı ortaklık alımı	17	(2.819.246)	-	-	-	-	(21.045.439)	(23.864.685)	1.764.683	(22.100.002)
Sermaye artışı	17	20.784.870	-	-	-	-	-	20.784.870	-	20.784.870
Aynı sermaye girişi		-	124.390.608	-	-	-	-	124.390.608	-	124.390.608
31 Aralık 2010 itibariyle bakiye		106.731.750	124.390.608	-	53.036	9.428.094	(50.677.544)	189.925.944	33.363.263	223.289.207

	Dipnot Referansları	Çıkarılmış Sermaye	Sermaye Rezervleri	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar 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	(50.677.544)	189.925.944	33.363.263	223.289.207
Dönem karı		-	-	-	-	161.642.510	-	161.642.510	271.741	161.914.251
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)		-	-	111.878.913	-	-	-	111.878.913	84.413.470	196.292.383
Transferler		-	-	-	-	(9.428.094)	9.428.094	-	-	-
Sermaye artışı	17	34.751.750	-	-	-	-	-	34.751.750	8.886.294	43.638.044
Bağlı ortaklık çıkışı (*)		-	-	-	-	-	(3.087.864)	(3.087.864)	(18.901)	(3.106.765)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişimler		-	-	-	-	-	(2.447.400)	(2.447.400)	-	(2.447.400)
31 Aralık 2011 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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Yeniden
		1 Ocak-31 Aralık 2011	Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2010
Vergi öncesi dönem karı		164.929.656	18.700.397
- Faiz giderleri	23	2.926.681	1.304.575
- Faiz gelirleri	22	(628.275)	(277.841)
- Kıdem tazminatı karşılıkları	15	330.213	321.537
- İzin karşılıkları (net)	15	40.186	-
-Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinden kaynaklanan kazanç	21	(151.350.000)	(639.968)
- Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan kazanç		-	(26.246)
- Bağlı ortaklık satışından kaynaklanan kazanç	21	(3.260.934)	-
- Şüpheli alacak karşılığı	7,20	87.036	411.524
- Tahsil imkanı kalmayan alacaklar	7	(299.456)	-
-Stok değer düşüklüğü karşılığı	9	184.936	-
- Duran varlıkların amortisman ve itfa payları	11,12	8.127.295	5.640.146
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		21.087.338	25.434.124
Ticari alacaklardaki artış	7	(4.476.010)	(69.822)
Stoklardaki artış	9	(18.992)	(238.337)
Diğer alacaklar ve dönen varlıklardaki azalış / (artış)	8, 16	(734.351)	1.258.519
Ticari borçlardaki artış	7	3.106.329	110.643
Diğer yükümlülüklerdeki artış	16	1.106.913	1.149.371
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki azalış	8	72.361.422	36.146.724
		<u>92.432.649</u>	<u>63.791.222</u>
Ödenen gelir vergisi	24	(2.965.718)	(650.559)
Ödenen faizler		(2.926.681)	(1.304.575)
Alınan faizler	22	628.275	277.841
Ödenen kıdem tazminatları	15	(262.790)	(229.166)
Faaliyetlerde (kullanılan) / elde edilen nakit		<u>86.905.735</u>	<u>61.884.763</u>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Yeniden
		1 Ocak-	Düzenlenmiş
		31 Aralık	Geçmiş Dönem
		2011	1 Ocak-
			31 Aralık
			2010
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları		
Maddi duran varlık alımları	11	5.479.471	(499.528)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için yapılan ödemeler	10	(80.905.966)	(35.014.593)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		13.710.934	-
İştirak alımı		-	(22.100.001)
Maddi olmayan duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	12	318.023	676.240
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		-	54.361
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(61.397.538)	(56.883.521)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Alınan krediler	6	80.744.497	20.448.306
Kredi geri ödemeleri	6	(79.590.611)	(30.698.076)
İlişkili taraflardan alınan krediler	8	(65.604.505)	-
Sermaye artırımını		34.751.750	103
Bağlı ortaklık etkisi		(2.293.231)	-
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		8.886.294	-
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		(23.105.806)	(10.249.667)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış		2.402.391	(5.248.425)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	5.324.305	10.572.730
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	7.726.696	5.324.305

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI 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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 01.02.2008 tarihinde tescil edilmiş ve 07.02.2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari ünvanını 01.06.2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 03.06.2009 tarihinde tescil edilerek, 08.06.2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 250 – 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") personel sayısı detayı: 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 6 (31 Aralık 2010: 3), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 2011 yılı ortalama personel sayısı 6 (31 Aralık 2010: 575) ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 2011 yılı ortalama personel sayısı 458'dir. (31 Aralık 2010: 0).

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 02.02.2012 tarih ve GYO.90/111 sayılı kayda alma belgesi ile Grup'un çıkarılmış sermayesi 15.516.500 TL nakden karşılanmak suretiyle 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan sermaye olan 15.516.500 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 23.733.500 TL sermaye ile birlikte toplam 39.250.000 TL nominal değerli B grubu paylar halka arz edilmiştir (Dipnot 13).

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

24 Haziran 2011 tarihinde Grup'un %99 sahibi bulunduğu ve 31 Aralık 2010 mali tablolarına konsolide edilen Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. satılmıştır.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet türleri</u>	<u>Esas faaliyet konuları</u>
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Turizm	Otelcilik
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm	Otelcilik

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Nisan 2012 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ortak kontrol altında bulunan işletmeler

Şirket, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarı ile, Antalya – Belek / Türkiye’de bulunan Ela Quality Resort Otel’in (tahsisli olarak) sahibi olan ve işletmeciliğini yapan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin %57’sine sahip bulunmaktadır. Bu ortak kontrol altında bulunan işletme, Grup’un net karı, finansal pozisyonu ve buna bağlı olarak ortaya çıkan sonuçları üzerindeki kontrol gücü nedeniyle 31 Aralık 2011 ve 2010 mali tabloları ile konsolide, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarı ile ise kombine olarak hazırlanmıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin %17 oranındaki sermayesi, 31 Aralık 2008 tarihi itibarı ile ise, %40 oranındaki sermayesi kombinasyona dahil edilmiştir. 2011 yılı içinde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., Ela Quality Resort Otel’i Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’ye kiralamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, 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 "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”)’na 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’nın Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak ve 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Grup, cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	
		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bağlı Ortaklıklar			
Aktay Turizm Yat. ve İşl. A.Ş.	Türkiye	%57	%57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Türkiye	%95	%0,0
Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (**)	Türkiye	%0,0	%99,4

(*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., her türlü turistik oteller, moteller, tatil köyleri, termal tesisler, pansiyonlar, plaj ve kamping gibi konaklama gibi her türlü turistik tesisleri işletmek, kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek; bu tür faaliyetler gösteren kuruluşlarla ekonomik ve ticari işbirliği yapmak amacı ile kurulmuştur ve Grup'a ait Antalya bölgesinde bulunan, Ela Quality Resort Otel'i işletmektedir.

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

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Gerekli olması halinde, Şirket'in izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm Grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bağlı ortaklığın varlıkların gerçeğe uygun değer ile veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile değerlendirilmesi ve buna ilişkin birikmiş kazancın/zararın diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmesi ve özkaynakta toplanması durumunda, diğer kapsamlı gelir içinde önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili UFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında bir takım değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin detayı Not 29'da verilmiştir.

Grup önceki dönem mali tablolarında maliyet bedeli ile muhasebeleştiği maddi duran varlıklar içerisindeki binasını yeniden değerlendirilmiş tutarları ile muhasebeleşmeye başlamıştır (Not 11).

Grup benzer şekilde, önceki dönem mali tablolarında maliyet bedeli ile muhasebeleştiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini de gerçeğe uygun değer ile muhasebeleşirmiştir (Not :10, 29).

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Finansal tabloların Seri: XI No: 29 sayılı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar Grup tarafından uygulanmış ve bu konsolide finansal tablolarda dikkate alınmıştır. Bu konsolide finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları da ayrıca bu bölümün ilerleyen kısımlarında açıklanmıştır.

(a) 2011 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (2010 yılında yayınlanan UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler'in bir kısmı olarak)

UMS 1'e yapılan değişiklik, Grup'un diğer kapsamlı gelir kalemleri ile ilgili gerekli analizini özkaynak hareket tablosunda veya dipnotlarda verebileceğine açıklık getirmektedir.

UMS 24 (2009) "İlişkili Taraf Açıklamaları"

UMS 24 (2009) iki yönden değiştirilmiştir: (a) UMS 24 (2009) ilişkili tarafların tanımını değiştirmiş ve (b) UMS 24 (2009) devlet bağlantılı kuruluşlara bazı dipnotlar için kısmi istisna getirmiştir.

Şirket ve iştirakleri devlet bağlantılı kuruluş değillerdir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(a) 2011 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UMS 32 (Değişiklikler) Yeni Haklar İçeren İhraçların Sınıflandırılması

Değişiklikler, döviz cinsinden olan bazı ihraç edilen hakların özkaynağa dayalı finansal araç veya finansal borç olarak sınıflanmasını öngörmektedir. Yapılan değişikliğe göre; herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar; işletmenin, bunları, özkaynağına dayalı ve aynı sınıftaki türev olmayan finansal araçlarını ellerinde bulunduranların tümüne oransal olarak sunması durumunda özkaynağa dayalı finansal araç niteliğindedir. UMS 32'ye yapılan değişiklikler öncesi, herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar türev işlem olarak muhasebeleştirilmekteydi. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması zorunludur.

Grup'un bu nitelikte enstrümanları olmadığı için, bu değişikliklerin uygulanmasının Grup'un cari ve önceki yıllar finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

UFYK 14 (Değişiklikler) “Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi”

UFYK 14 plandan yapılan geri ödemeler veya plana gelecekte yapılacak katkılardan kaynaklanan indirimlerin UMS 19'un 58. paragrafı uyarınca ne zaman kullanılabilir olduğuna, asgari fonlama koşullarının gelecekte yapılacak katkılardan kaynaklanan indirimlerin kullanılabilirliğini nasıl etkileyebileceğine ve asgari fonlama koşullarının ne zaman bir yükümlülük doğurabileceğine değinmektedir. Değişiklikler şu anda peşin ödenen asgari fonlama gerekliliklerinin varlık olarak muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Değişikliklerin uygulanmasının Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFYK 19 “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi”

Bu Yorum bir finansal borcun ödenmesi amacıyla ihraç edilen özkaynağa dayalı finansal araçların nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini düzenlemektedir. UFYK 19 gereği, bu koşullar altında çıkarılan özkaynağa dayalı finansal araçlar gerçeğe uygun değerleri ile ölçülür ve ödenen finansal borcun defter değeri ile ödenen tutar arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Grup'un bu nitelikte işlemleri olmadığı için UFYK 19'un uygulanmasının Grup'un cari ve önceki yıllar finansal tablolarına etkisi olmamıştır.

2010, Yıllık İyileştirmeler

UFRS 3 ve UMS 1'e yapılan değişiklikler haricinde, 2010 yılında yayımlanan UFRS'lerde yapılan değişiklikler ve yorumların Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(b) 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 Varlıkların Transferi; 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 12 (Değişiklikler)	<i>Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı</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’de yapılan değişiklikler, finansal varlıkların transferine ilişkin dipnot açıklamalarını arttırmayı 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 kalınan riskleri daha şeffaf olarak ortaya koyabilmek adına düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ayrıca finansal varlık transferlerinin döneme eşit olarak yayılmadığı durumlarda ek açıklamalar gerektirmektedir.

Grup yönetimi UFRS 7’ye yapılan bu değişikliklerin Grup’un dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir. Fakat gelecek dönemlerde Grup diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- TFRS 9, TMS 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.
- TFRS 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. TFRS 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 gelirdedir. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki TMS 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.

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

Grup yönetimi TFRS 9'un, Grup'un konsolide finansal tablolarında, 1 Ocak 2015 sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanacağını tahmin etmekte ve TFRS 9 uygulamasının Grup'un finansal varlık ve yükümlülükleri (örneğin; mevcut durumda satılmaya hazır finansal olarak sınıflanmış olan borçlanma araçlarının, sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden değerlendirilmesi ve değerlendirme farklarının gelir tablosuna kaydedilmesi gerekebilir) üzerinde önemli derecede etkisi olabilir. 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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’un ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

UFRS 11, UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflandırılması 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 da 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. UFRS 10’un uygulanması sonucunda Grup şu andaki bağlı ortaklıklarından bazılarını konsolidasyondan çıkarabilir veya daha önce konsolide etmediği yatırımlarını konsolidasyona dahil edebilir (örneğin, Grup’un yatırımlardan şu anda iştirak olarak sınıfladığı C Plus Limited, UFRS 10 kapsamındaki yeni kontrol tanımı ve uygulama rehberindeki açıklamalara göre bağlı ortaklık olarak sınıflandırılabilir.) UFRS 11’in uygulanması sonucunda, şu anda oransal konsolidasyon kullanılarak muhasebeleştirilen Grup’un müştereken kontrol edilen işletmesinin muhasebeleştirilmesinde değişiklikler olabilir. UFRS 11 kapsamında müştereken kontrol edilen işletme, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılabilir. Halihazırda Grup yönetimi bu standartların uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerinde yaratacağı etkiyi detaylı olarak değerlendirmemiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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.

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 tabloları etkileyebileceğini ve finansal tablolarla 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 12'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Yönetim, UMS 12'ye yapılan değişikliklerin gelecek muhasebe dönemlerinde uygulanmasının, Grup'un defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin olarak geçmiş dönemlerdeki ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarında düzeltme gerektireceğini tahmin etmektedir. Ancak, yönetim bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri ve otelcilik gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Turizm (otelcilik) gelirleri içerisinde, acentelere kiralanan ya da erken rezervasyon yoluyla satılan odalara ait gelirler, hizmetin verildiği tarihe kadar kazanılmamış gelir olarak bilançoda muhasebeleştirilmektedir.

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar, otel içinde kiralanan mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

Faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ilk-giren-ilk-çıkartma yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Üretim ya da mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden gelir tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde gelir tablosuna kaydedilir. Bahse konu arazi ve binaların yeniden değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda gelir tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı gelir tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır.

Makine ve ekipmanlar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Grup, 30 Eylül 2011 tarihinden itibaren maddi duran varlıklar içerisindeki binasını yeniden değerlendirme metoduna göre muhasebeleştirmeye başlamıştır. Bu değişikliğin nedeni, Grup yönetiminin yeniden değerlendirme metodunun maliyet metoduna göre daha güvenilir bir bilgi sunacağını düşünmesidir. Grup bu muhasebe politikası değişikliğini UMS 8 paragraf 17'ye istinaden ileriye dönük uygulamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un maddi olmayan duran varlıkları arasında, Türkiye'deki arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedeli tutarları bulunmaktadır. Söz konusu varlıklar, kiralama süresi boyunca itfa edilmektedir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar" a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Grup, önceki dönem mali tablolarında maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerli ile muhasebeleştirmiştir. Grup yönetimi gerçeğe uygun değeri ile gösterimin Grup'un faaliyetleri ile alakalı olarak daha gerçekçi olduğunu düşünmektedir. Muhasebe politikası değişikliğinin etkileri Not 29'da verilmiştir.

Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Grup'un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Grup tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Grup'un aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflanan özkaynak araçları bulunmakta ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediği için maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar (devamı)

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Grup'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 vergi oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un kira ve Otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ, 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolarda, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Bakınız Not 31).

Dipnot 31'deki Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Anılan bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilmektedir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilmesi tarihleri ve gerektiğinde kullanılabilmesi vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, kuruluş ve gelişme aşamasında olduğundan ve ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması belirsiz olduğundan (ertelenmiş vergi varlığının geri kazanılabileceğine ilişkin kanaat oluşmaması sebebiyle), ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almamıştır. Eğer gelecekteki faaliyet sonuçları, Grup'un şu andaki beklentilerini aşarsa, kayıtlara alınmamış ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almak gerekebilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınmasıyla tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. 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 yatırımları.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	8.195.395	82.000.470	(13.764.270)	76.431.595
Satışların Maliyeti (-)	(1.612.843)	(47.993.588)	5.194.592	(44.411.839)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	6.582.552	34.006.882	(8.569.678)	32.019.756
BRÜT KAR	6.582.552	34.006.882	(8.569.678)	32.019.756
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(5.634.113)	(4.099.779)	(9.733.892)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.548.450)	(12.995.414)	11.863.687	(2.680.177)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	-	-	151.350.000	151.350.000
Diğer Faaliyet Gelirleri	3.261.656	1.776.134	(7.435)	5.030.355
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(40.058)	(520.854)	(1.077)	(561.989)
FAALİYET KARI	8.255.700	16.632.635	150.535.718	175.424.053
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	1.176.784	11.163.940	1.494.093	13.834.817
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(2.594.289)	(9.225.807)	(12.509.118)	(24.329.214)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	6.838.195	18.570.768	139.520.693	164.929.656
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	-	(3.742.633)	727.228	(3.015.405)
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	(3.742.633)	-	(3.742.633)
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	727.228	727.228
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	6.838.195	14.828.135	140.247.921	161.914.251
DÖNEM KARI	6.838.195	14.828.135	140.247.921	161.914.251

Dönem Karının Dağılımı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Ana Ortaklık Payları

271.741

161.642.510

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. 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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2010				
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	1.983.652	52.039.360	(19.388)	54.003.624
Satışların Maliyeti (-)	(1.232.527)	(35.556.847)	4.896.931	(31.892.443)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	751.125	16.482.513	4.877.543	22.111.181
BRÜT KAR	751.125	16.482.513	4.877.543	22.111.181
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(995)	(2.614.072)	290.609	(2.324.458)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(566.826)	(444.179)	(515.669)	(1.526.674)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	-	-	639.964	639.964
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	1.215.495	(312.295)	903.200
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(327)	(126.027)	-	(126.354)
FAALİYET KARI	182.977	14.513.730	4.980.152	19.676.859
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	177.449	7.726.235	812	7.904.496
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(502.181)	(8.081.523)	(297.254)	(8.880.958)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	(141.755)	14.158.442	4.683.710	18.700.397
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	-	(650.559)	(2.388.520)	(3.039.079)
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	(650.559)	-	(650.559)
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	(2.388.520)	(2.388.520)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	(141.755)	13.507.883	2.295.190	15.661.318
DÖNEM KARI	(141.755)	13.507.883	2.295.190	15.661.318
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				6.233.224
Ana Ortaklık Payları				9.428.094

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	31 Aralık 2010			Toplam
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm-Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	3.588.550	10.644.339	(1.434.364)	12.798.525
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	174.216.463	68.772.019	59.724.603	302.713.085
TOPLAM VARLIKLAR	177.805.013	79.416.358	58.290.239	315.511.610

	31 Aralık 2010			Toplam
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm-Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	60.444.074	6.568.274	5.177.498	72.189.846
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.354.989	10.017.041	7.660.527	20.032.557
Özkaynaklar	115.005.950	62.831.043	45.452.214	223.289.207
TOPLAM KAYNAKLAR	177.805.013	79.416.358	58.290.239	315.511.610

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman/İtfa Payları	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Turizm - Otelcilik	8.100.091	5.639.965
Gayrimenkul Yatırımları	27.204	181
	<u>8.127.295</u>	<u>5.640.146</u>

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. notta açıklanmıştır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	136.026	50.649
Bankadaki nakit	7.590.670	5.273.656
Vadesiz mevduatlar	2.876.435	3.416.818
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	4.714.235	1.856.838
	<u>7.726.696</u>	<u>5.324.305</u>

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar		
Satılmaya hazır finansal varlıklar	4.224	4.224
	<u>4.224</u>	<u>4.224</u>

Yukarıda görülen 4.224 TL tutarındaki kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıklıkların 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. Söz konusu tutar, Belek Turizm Yatırımcıları Ortak Girişimi için ödenen tutardan oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. FİNANSAL BORÇLAR

a) Banka Kredileri:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal Borçlar		
Banka kredileri	94.431.063	13.686.566
	<u>94.431.063</u>	<u>13.686.566</u>
Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.		
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıl içerisinde ödenecek	93.250.501	8.236.137
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	1.180.562	5.450.429
	<u>94.431.063</u>	<u>13.686.566</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. (2010: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

a) Banka Kredileri (devamı):

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>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2010	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL (*)	-	188.199	-
ABD Doları	%1,88 - %2,95	4.515.188	3.684.041
Avro	%2,57	3.532.750	1.766.388
		<u>8.236.137</u>	<u>5.450.429</u>

(*) Garanti Bankası'ndan alınan spot kredidir.

Uzun vadeli borçların gerçeğe uygun değerine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Uzun vadeli banka kredileri	<u>1.180.562</u>	<u>5.450.429</u>
	<u>1.180.562</u>	<u>5.450.429</u>

Uzun Vadeli borçların gerçeğe uygun değeri, defter değerlerine yakındır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	2.789.398	1.934.931
Alacak senetleri	3.568.240	1.960.329
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 26)	2.082.986	67.614
Diğer ticari alacaklar	7.988	9.728
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(647.276)	(859.696)
	<u>7.801.336</u>	<u>3.112.906</u>

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(859.696)	(448.172)
Dönem gideri	(87.036)	(411.524)
Tahsil imkanı kalmayan alacaklar	299.456	-
Kapanış bakiyesi	<u>(647.276)</u>	<u>(859.696)</u>

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. notta verilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	4.232.740	1.098.487
Borç senetleri	-	27.924
	<u>4.232.740</u>	<u>1.126.411</u>

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ila 30 gün arasında değişmektedir. Grup, ticari alacakları için 2011 yılı içinde teminat almamıştır (31 Aralık 2010: 70.000 TL, 175.000 ABD Doları).

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 45 gündür (31 Aralık 2010: 45 gün).

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Diğer çeşitli alacaklar	56.956	55.709
	<u>56.956</u>	<u>55.709</u>

Diğer çeşitli alacaklar, ağırlıklı olarak vergi dairelerinden alacaklardan oluşmaktadır.

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Ortaklara borçlar (bkz Not 26)	1.887.911	57.615.109
Ödenecek vergi ve fonlar	350.665	333.835
Personele borçlar	466.608	361.582
Alınan depozito ve teminatlar	500.979	500.979
Ödenecek SSK kesintileri	505.375	130.995
	<u>3.711.538</u>	<u>58.942.500</u>
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Ortaklara borçlar (bkz Not 26)	-	9.877.307
	<u>-</u>	<u>9.877.307</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. STOKLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlk madde ve malzeme	1.262.845	1.229.296
Ticari mallar	5.977	20.534
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(184.936)	-
	<u>1.083.886</u>	<u>1.249.830</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	(184.936)	-
Kapanış bakiyesi	<u>(184.936)</u>	<u>-</u>

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2011 itibari ile açılış bakiyesi (Yeniden Düzenlenmiş)	82.097.790	122.937.178	205.034.968
Alımlar (*)	64.046.943	13.598.089	77.645.032
Çıkışlar (**)	-	(10.450.000)	(10.450.000)
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	81.173.089	70.176.911	151.350.000
31 Aralık 2011 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>227.317.822</u>	<u>196.262.178</u>	<u>423.580.000</u>
31 Aralık 2011 itibari ile net defter değeri	<u>227.317.822</u>	<u>196.262.178</u>	<u>423.580.000</u>

(*) 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2010 itibari ile açılış bakiyesi (Yeniden Düzenlenmiş)	13,370,000	11,475,000	24,845,000
Alımlar	67,062,822	112,487,178	179,550,000
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1,664,968	(1,025,000)	639,968
31 Aralık 2010 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>82,097,790</u>	<u>122,937,178</u>	<u>205,034,968</u>

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.

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İskonto oranı (%)	%10,5	%10,5
Doluluk oranı (%)	%80,8	%0,0
Kira artış oranı (%)	%2-%4	%3,78-%4

(*)Doluluk Oranı, İNA tablosundaki ortalama değeri göstermektedir.

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>
Bağcılar Bina	-	10.450.000
Bağcılar Arsa	21.717.000	15.034.968
Bayrampaşa Arsa	138.538.000	-
Güneşli Bina	81.890.000	56.650.000
İkitelli Bina	181.435.000	122.900.000
	<u>423.580.000</u>	<u>205.034.968</u>

Grup, 8.903.860 TL tutarındaki (31 Aralık 2010: 1.980.704 TL) kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.612.843 TL'dir (31 Aralık 2010: 1.232.527 TL).

Grup'un, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan İkitelli Bina (34 Portall Plaza) ve Güneşli Binaları (İş İstanbul 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	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	14.280	307.462	1.493.646	1.850.538
Transferler (**)	(345.000)	345.000	-	-	-	-
Yeniden değerlendirme fonu (*)	-	245.365.473	-	-	-	245.365.473
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	-	313.040.713	7.156.275	817.210	20.174.870	341.189.068

	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	-	(4.152.361)	(586.400)	(122.989)	(2.870.124)	(7.731.874)
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(10.139.740)	(3.434.237)	(499.173)	(13.497.051)	(27.570.201)
31 Aralık 2011 itibariyle net defter değeri	-	302.900.973	3.722.038	318.037	6.677.819	313.618.867

(*) Grup, 30 Eylül 2011 tarihi itibari ile, 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.

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibari ile, kullanmış olduğu krediler için verdiği ipotek tutarı 15.592.000 Amerikan Doları ve 7.792.000 Avro'dur (Bkz Not 6).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	345.000	67.295.090	7.057.646	605.099	19.174.482	94.477.317
Alımlar	-	-	84.349	2.150	386.783	473.282
Çıkışlar	-	-	-	(97.501)	(880.041)	(977.542)
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>345.000</u>	<u>67.295.090</u>	<u>7.141.995</u>	<u>509.748</u>	<u>18.681.224</u>	<u>93.973.057</u>

	Arazi ve arsalar	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>						
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	-	(4.454.465)	(2.181.344)	(352.454)	(8.519.907)	(15.508.170)
Dönem gideri	-	(1.532.914)	(666.493)	(93.116)	(2.987.061)	(5.279.584)
Çıkışlar	-	-	-	69.386	880.041	949.427
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>(5.987.379)</u>	<u>(2.847.837)</u>	<u>(376.184)</u>	<u>(10.626.927)</u>	<u>(19.838.327)</u>
31 Aralık 2010 itibariyle net defter değeri	<u>345.000</u>	<u>61.307.711</u>	<u>4.294.158</u>	<u>133.564</u>	<u>8.054.297</u>	<u>74.134.730</u>

Grup'un 31 Aralık 2010 tarihi itibarı ile, kullanmış olduğu krediler için verdiği ipotek tutarı 15.592.000 Amerikan Doları ve 7.792.000 Avro'dur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. 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

Amortisman giderlerinin 7.547.065 TL'si (31 Aralık 2010: 5.272.697 TL) satılan malın maliyetine, 184.809 TL'si (31 Aralık 2010: 6.887 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Grup'un binası, 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. Ertelenmiş 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>31 Aralık 2011</u>
Maliyet	67.330.240
Birikmiş amortisman	7.536.200
Net defter değeri	<u>74.866.440</u>

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>Haklar (*)</u>	<u>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	16.145.073	91.716	16.236.789
Alımlar	14.557	62.841	77.398
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>16.159.630</u>	<u>154.557</u>	<u>16.314.187</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>			
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.345.669)	(47.022)	(1.392.691)
Dönem gideri	(330.414)	(65.007)	(395.421)
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.676.083)</u>	<u>(112.029)</u>	<u>(1.788.112)</u>
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	<u>14.483.547</u>	<u>42.528</u>	<u>14.526.075</u>

(*) Grup'un Antalya – Türkiye'deki 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	16.145.073	135.600	16.280.673
Alımlar	-	46.678	46.678
Çıkışlar	-	(52.834)	(52.834)
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	16.145.073	129.444	16.274.517
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	(1.016.178)	(104.719)	(1.120.897)
Dönem gideri	(329.491)	(31.071)	(360.562)
Çıkışlar	-	51.040	51.040
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.345.669)	(84.750)	(1.430.419)
31 Aralık 2010 itibariyle net defter değeri	14.799.404	44.694	14.844.098

İtfa paylarının 395.421 TL'si (31 Aralık 2010: 360.562 TL) satılan malın maliyetine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

13. 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 (%17) 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. Söz konusu davalar, rapor tarihi itibarı ile devam etmekte olup, dava sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır. Ancak Grup yönetimi tarafından söz konusu davaların Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 1.601.473 TL'dir. Grup yönetimi, söz konusu davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmekte olduğundan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır.

Şirket, 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 Tahsili 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 (Ela Quality Resort) yüzde 40 hissedarı olan Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş., halka arzın durdurulması ve iptali davası açmıştır. Ankara 9. İdare Mahkemesi'nce 07.02.2012 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 halen devam etmektedir.

14. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Grup, faaliyetleri ile ilgili olarak, çeşitli Resmi Kurumlar'a 11.379.214 TL tutarında teminat mektubu vermiştir (31 Aralık 2010 : 2.004.032 TL).

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kullanılmayan izin karşılığı	161.698	121.512
İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:		
	2011	2010
1 Ocak itibarıyla karşılık	121.512	41.681
İzin karşılıkları iptali	(121.512)	(41.681)
Dönem gideri	161.698	121.512
31 Aralık itibarıyla karşılık	161.698	121.512

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kıdem tazminatı karşılığı	122.730	55.307

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.731,85 TL (31 Aralık 2010: 2.517,01 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,10 enflasyon ve % 10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,66 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2010: % 4,66). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 202 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805,04 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2011: 2.623,23 TL).

	2011	2010
1 Ocak itibarıyla karşılık	55.307	42.767
Hizmet maliyeti	327.635	239.181
Faiz maliyeti	2.578	2.525
Ödenen kıdem tazminatları	(262.790)	(229.166)
31 Aralık itibarıyla karşılık	122.730	55.307

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla dönem giderinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	3.172.243	2.339.876
Gelecek aylara ait giderler	932.007	290.725
Stoklar için verilen sipariş avansları	399.718	279.206
İş avansları	83.602	5.362
Diğer KDV	69.657	28.031
Peşin ödenen vergi ve fonlar	40.742	86.960
Personel avansları	14.103	23.910
Gelir tahakkukları	-	1.705
	<u>4.712.072</u>	<u>3.055.775</u>
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Verilen avanslar	24.753	603.042
Gelecek yıllara ait giderler	10.728	355.632
	<u>35.481</u>	<u>958.674</u>
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan sipariş avansları	2.570.296	1.989.346
Gider tahakkukları	1.921.904	1.575.503
Gelecek aylara ait kira gelirleri	731.224	198.437
	<u>5.223.424</u>	<u>3.763.286</u>
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</u>		
Gider tahakkukları	-	353.225
	<u>-</u>	<u>353.225</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık		31 Aralık
		2011	%	
Ahmet Akbalık	%66	103.917.733	%70	74.515.983
Urfi Akbalık	%23	35.881.061	%29	30.531.061
Cemal Akbalık	%0	203.292	%0	203.292
Filiz Akbalık	%0	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
B Grubu hamiline yazılı ihraç edilen pay	%10	15.516.500	-	-
Nominal sermaye	%100	157.000.000	%100	106.731.750
B Grubu hamiline yazılı ihraç edilen pay(*)		(15.516.500)		-
Toplam sermaye		141.483.500		106.731.750

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

Şirket'in 2011 yılındaki sermayesi 157 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2010: 106 milyon 731 bin 750 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2010: hisse başına 1 TL).

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 bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. B grubu payların tamamını oluşturan 156.000.000 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu Pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

a) Sermaye (devamı)

Sermaye artışı ve Sermaye Rezervleri:

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket sermayesi, 1 Şubat 2008 tarihinde 2.000.000 TL olan kuruluş sermayesi üzerine 2008 yılında gerçeğe uygun değeri 14.952.776 TL'lik arsa ve binaların aynı sermaye olarak mevcut ortaklar tarafından eklenmesi ile 16.952.776 TL'ye çıkmıştır.

2009 yılı içerisinde Şirket sermayesi mevcut ortakların 5 Şubat 2009 tarihinde 63.992.644 TL ortak alacaklarının sermayeye eklenmesi ve nakdi arttırmaları ile 80.945.420 TL'ye çıkarılmıştır.

2010 yılında ise Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) aynı sermaye olarak koymuşlardır. Söz konusu binalar, şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları aynı sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL "Sermaye Rezervleri" adıyla özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. 29 Aralık 2010 tarihinde ayrıca mevcut ortaklar ortak kontrol altında bulunan Aktay Turizm'in 5.001.460 TL kayıtlı değerindeki hisselerini kısmi bölünme suretiyle Şirket sermayesine eklemişlerdir. Tüm bu işlemler sonucunda Şirket'in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 106.731.750 TL'ye çıkmıştır.

2 Mart 2011 tarihinde Şirket'in ödenmiş sermayesi nakdi arttırmaları ile 141.483.500 TL'ye çıkarılmıştır.

b) Kar Dağıtım

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2009: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri:IV, No:27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu Kurul Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

c) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem karı 6.838.195 TL (31 Aralık 2010 zararı: 134.854 TL) olup, yasal kayıtlarında kar dağıtımına konu olabilecek kaynaklar toplamı 7.764.060 TL'dir (31 Aralık 2010: 925.868 TL).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

d) Bağlı ortaklık alımı

Şirket 5 Mart 2009 tarihinde Aktay Turizm'in % 40 hissesini satın alarak, 31 Aralık 2010 tarihinde de %17 hissesini devirler ve kısmi bölünme suretiyle aynı sermaye olarak elde etmiş ve Aktay Turizm'deki payını 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla % 57'ye çıkarmıştır. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları uyarınca karşılaştırılabilir finansal tablo sunabilmek için, Şirket Aktay Turizm'in finansal tablolarını 2008 ve 2009 yılları itibarıyla kombinasyon yöntemi uygulayarak; 2011 ve 2010 yılları itibarıyla ise Aktay Turizm'in hisselerinin alımını da takiben, tam konsolidasyon yöntemi uygulayarak finansal tablolarına dahil etmiştir.

e) Ortak kontrol altında bulunan şirketten hisse alımı

Şirket, Aktay Turizm'in nominal değeri 28.500.000 TL olan (toplam sermayenin %57'sini oluşturan) 570.000 adet hissesini, satın alarak veya kısmi bölünme suretiyle aynı sermaye olarak edinmiştir. Aktay Turizm hisselerinin alım tutarı ile nominal değeri arasındaki fark ve aynı sermaye olarak alınan hisselerin gerçeğe uygun değerleri ile nominal değeri arasındaki fark şerefiye olarak değerlendirilmemiş, UFRS 3 standardı uyarınca özkaynaklar içerisinde "Ortak kontrol altında bulunan şirketten hisse alımı" olarak geçmiş yıl kar/zararı içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Yurtiçi satışlar	66.581.519	51.545.705
Kira gelirleri	10.387.229	1.980.704
Diğer gelirler	489.196	1.291.064
Satış iadeleri (-)	(173.047)	(105.050)
Satış iskontoları (-)	(132.489)	(708.799)
Diğer İndirimler (-)	(720.813)	-
	<u>76.431.595</u>	<u>54.003.624</u>

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Personel giderleri	(15.034.588)	(10.409.650)
Yiyecek İçecek giderleri	(8.519.981)	(6.878.000)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(7.942.486)	(5.633.259)
Bakım onarım giderleri	(1.831.287)	(607.594)
Elektrik giderleri	(1.750.040)	(1.565.997)
Yakıt giderleri	(987.156)	(609.096)
Temizlik giderleri	(809.333)	(257.819)
İşletme malzemesi giderleri	(759.237)	(286.756)
Ciro payı giderleri	(704.442)	(524.867)
Gösteri giderleri	(597.387)	(617.887)
İrtifak hakkı bedeli	(531.194)	(563.537)
Kıyı kenar kira giderleri	(444.723)	(184.500)
Su giderleri	(441.602)	(301.585)
Orman köylüleri kalkınma fonu	(353.232)	(353.232)
Vergi ve harç giderleri	(337.623)	(43.023)
Seyahat giderleri	(291.701)	(108.487)
Temsil ağırlama giderleri	(268.392)	(118.657)
Sigorta giderleri	(158.345)	(165.276)
Animasyon giderleri	(144.941)	(57.737)
Haberleşme giderleri	(112.555)	(111.665)
Yatırım onarım giderleri	(81.671)	(562.634)
Aidat giderleri	(79.850)	(78.024)
Tanıtım dokümanı giderleri	-	(235.676)
Kira giderleri	-	(85.852)
Diğer	(2.230.073)	(1.531.633)
	<u>(44.411.839)</u>	<u>(31.892.443)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	9.733.892	(2.324.458)
Genel yönetim giderleri (-)	2.680.177	(1.526.674)
	<u>12.414.069</u>	<u>(3.851.132)</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri</u>		
Reklam giderleri	(8.592.856)	(1.272.271)
Personel giderleri	(428.217)	(399.948)
Danışmanlık giderleri	(127.028)	-
Seyahat giderleri	(105.090)	(114.308)
Ofis giderleri	(75.197)	(167.381)
Haberleşme giderleri	(41.637)	(138.980)
Komisyon giderleri	(9.692)	(19.006)
Diğer	(354.175)	(212.564)
	<u>(9.733.892)</u>	<u>(2.324.458)</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Genel Yönetim Giderleri</u>		
Personel giderleri	(745.836)	(489.864)
Hukuk ve müşavirlik giderleri	(467.558)	(39.454)
Ofis giderleri	(229.104)	(38.586)
Amortisman giderleri	(184.809)	(6.887)
Emlak Vergisi Giderleri	(125.396)	(83.484)
Ulaşım giderleri	(109.174)	(38.607)
Sermaye Piyasası Kurulu kayıt ücreti giderleri	(96.219)	-
Şüpheli alacak karşılık gideri	(87.036)	(411.524)
Vergi ve Harçlar	(83.509)	(198.776)
Temsil ve ağırlama giderleri	(81.431)	-
Sigorta giderleri	(80.068)	(27.512)
Tescil ve ilan giderleri	(49.634)	(10.791)
Danışmanlık Giderleri	(40.875)	(44.102)
Kira giderleri	(32.321)	-
Haberleşme giderleri	(8.438)	(64.130)
Ekspertiz giderleri	(3.500)	(21.500)
Diğer	(255.269)	(51.457)
	<u>(2.680.177)</u>	<u>(1.526.674)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Reklam giderleri	(8.592.856)	(1.272.271)
Personel giderleri	(1.174.053)	(889.812)
Hukuk ve müşavirlik giderleri	(467.558)	(39.454)
Ofis giderleri	(304.301)	(205.967)
Amortisman giderleri	(184.809)	(6.887)
Danışmanlık giderleri	(167.903)	(44.102)
Emlak vergisi giderleri	(125.396)	(83.484)
Ulaşım giderleri	(109.174)	-
Seyahat giderleri	(105.090)	(152.915)
Sermaye Piyasası Kurulu kayıt ücreti giderleri	(96.219)	-
Şüpheli alacak gideri	(87.036)	(411.524)
Vergi ve Harçlar	(83.509)	(198.776)
Temsil ve ağırlama giderleri	(81.431)	-
Sigorta giderleri	(80.068)	(27.512)
Haberleşme giderleri	(50.075)	(203.110)
Tescil ve ilan giderleri	(49.634)	-
Kira giderleri	(32.321)	-
Komisyon giderleri	(9.692)	(19.006)
Diğer	(612.944)	(296.312)
	<u>(12.414.069)</u>	<u>(3.851.132)</u>

21. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Bağlı ortaklık satış karları	3.260.934	-
Sosyal Güvenlik Kurumu teşvik gelirleri	590.452	436.919
Sigorta hasar gelirleri	79.038	257.440
Sabit kıymet satış gelirleri	-	26.246
Konusu kalmayan karşılıklar	158.289	168.420
Diğer	941.642	14.171
	<u>5.030.355</u>	<u>903.196</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER (devamı)

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Bağışlar	(203.725)	-
6111 Sayılı yasadan yararlanan vergi borçları	(39.333)	-
Özel iletişim vergisi	(18.316)	(22.411)
Motorlu taşıtlar vergisi	(6.408)	(4.481)
Diğer kanunen kabul edilmeyen giderler	(201.538)	-
Diğer	(92.669)	(99.462)
	<u>(561.989)</u>	<u>(126.354)</u>

22. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kur farkı geliri	13.206.542	7.626.655
Faiz geliri	613.307	277.029
Reeskont faiz geliri	14.968	812
	<u>13.834.817</u>	<u>7.904.496</u>

23. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kur farkı giderleri	(22.344.836)	(7.576.383)
Eksi: duran varlıkların maliyetine dahil edilen	942.303	-
	<u>(21.402.533)</u>	<u>(7.576.383)</u>
Banka kredileri faiz giderleri	(3.297.068)	(1.297.059)
Eksi: duran varlıkların maliyetine dahil edilen	372.108	-
	<u>(2.924.960)</u>	<u>(1.297.059)</u>
Reeskont faiz gideri	(1.721)	(7.516)
	<u>(24.329.214)</u>	<u>(8.880.958)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	3.742.633	650.559
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(2.965.718)	(735.089)
	776.915	(84.530)
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Cari vergi gideri	3.742.633	650.559
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(727.228)	2.388.520
Toplam vergi gideri	3.015.405	3.039.079

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan ana ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Kurumlar Vergisi

Şirket bağlı ortaklıkları, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

2011 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2010: %20).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2011 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20'dir. (2010: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

Yatırım İndirimi Uygulaması

1 Ağustos 2010 Tarihli ve 27659 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6009 sayılı Kanun'un 5. maddesi ile Anayasa Mahkemesinin 8 Ocak 2010 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2009/144 sayılı Kararı ile iptal edilen 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 69. maddesindeki "sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait" ibaresi yeniden düzenlenmiştir. Yeni düzenleme ile, kazancın yetersiz olması nedeniyle indirilemeyen ve sonraki dönemlere devreden yatırım indirimi istisnasından yıl sınırlaması olmaksızın yararlanılmaya devam edilmesi sağlanmaktadır. Yapılan değişiklikle, yatırım indirimden yararlanacak olanların kurumlar vergisi oranının %30 değil yürürlükteki oran %20 olması esası benimsenmiştir. Vergi matrahlarının tespitinde yatırım indirimi istisnası olarak indirim konusu yapılacak tutar için öngörülen ve ilgili yıl kazanç tutarının azami %25'i olarak belirlenen oran Anayasa Mahkemesi tarafından 9 Şubat 2012'de iptal edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (devamı)

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile UFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2010 :%20).

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	49.073.095	-
Maddi varlıkların amortisman / maddi olmayan varlıkların itfa farkları	3.902.294	4.296.289
Yatırım indirimi	(7.684.933)	(7.725.416)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(31.377)	-
Kıdem tazminatı karşılıkları	(52.718)	(10.975)
Diğer	(300.596)	-
	<u>44.905.765</u>	<u>(3.440.102)</u>
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(8.262.684)	(7.736.391)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	53.168.449	4.296.289

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:</u>	2011	2010
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(3.440.102)	(5.828.622)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	49.073.095	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(727.228)	2.388.520
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>44.905.765</u>	<u>(3.440.102)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Vergi öncesi kar	164.929.656	18.700.397
Gelir vergisi oranı %20 (2010: %20)	32.985.931	3.740.079
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	-	375.477
- kanunen kabul edilmeyen giderler	68.699	25.205
- kullanılan yatırım indirimi etkisi	-	(216.853)
- vergilendirilmeyen düzeltme kayıtları etkisi	-	(756.835)
- yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin yeniden değerlemeler	(30.270.000)	(127.994)
- düzeltme kayıtları etkisi	230.775	-
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>3.015.405</u>	<u>3.039.079</u>

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Hisse başına kar		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	135.755.190	80.864.947
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	161.642.510	9.428.094
Hisse başına kar	1,191	0,117

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. 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	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
	<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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2011

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	-	133.264	-	-	-	-	-	-
Urfi Akbalık	-	22.465	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	2.325	20.000	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	906.730	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	11.938	-	-	-	996.326	-	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	9.830	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	158.400	-	-	-	-	-	-	-
	<u>172.663</u>	<u>175.729</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.912.886</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Aralık 2010

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	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	-	-	-	-	-	41.574.070	-	5.926.384
Urfi Akbalık	-	-	-	-	-	7.000.000	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>								
Aytur Turizm Yat.İşl.San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	-	-	-	3.950.923
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	2.360	-	-	-	-	209.104	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	129	-	-	-	-	8.831.935	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	50.758	-	-	-	-	-	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.ve Dış Tic.Ltd.Şti	4.170	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	368	-	-	-	-	-	-	-
	<u>67.614</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57.615.109</u>	<u>-</u>	<u>9.877.307</u>

(*) Şirket ortaklarına olan söz konusu uzun vadeli borç, 2011 yılı içerisinde sermayeye eklenmek sureti ile kapatılmıştır.

(**) 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2010

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	-	-	-	-	2.360	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	129	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	50.758	-	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	9.829	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.ve Dış Tic.Ltd.Şti	-	-	-	-	4.170	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	368	-	-	-
	-	-	-	-	67.614	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.368.653	248.040

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, Kurul'un yaptığı önerilerle dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

b) Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grupun risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2011	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	2.082.986	5.718.350	-	56.956	7.590.670
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.082.986	2.551.699	-	56.956	7.590.670
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3.166.651	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	647.276	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(647.276)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2010					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	67.614	3.045.292	-	55.709	5.273.656
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	340.550	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	67.614	435.311	-	55.709	5.273.656
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.609.981	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	340.550	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	859.696	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(859.696)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	<u>Alacaklar</u>		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	362.386	-	362.386
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.407.269	-	2.407.269
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	257.473	-	257.473
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	82.567	56.956	139.523
Toplam vadesi geçen alacaklar	<u>3.109.695</u>	<u>56.956</u>	<u>3.166.651</u>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı):

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	<u>Alacaklar</u>		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	746.374	-	746.374
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.370.577	-	1.370.577
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	381.787	15.000	396.787
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	96.243	-	96.243
Toplam vadesi geçen alacaklar	<u>2.594.981</u>	<u>15.000</u>	<u>2.609.981</u>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2011

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>			
		<u>nakit</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>çıkışlar toplamı</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
		<u>(I+II+III)</u>			
Banka kredileri	94.431.063	95.133.699	79.622.901	14.319.508	1.191.290
Ticari borçlar	4.232.740	4.236.738	-	4.236.738	-
Diğer borçlar	3.711.538	3.711.538	-	3.711.538	-
Toplam yükümlülük	102.375.341	103.081.975	79.622.901	22.267.784	1.191.290

31 Aralık 2010

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>			
		<u>nakit</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>çıkışlar toplamı</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
		<u>(I+II+III)</u>			
Banka kredileri	13.686.566	13.936.807	438.440	8.047.938	5.450.429
Ticari borçlar	1.126.411	1.133.052	-	1.133.052	-
Diğer borçlar	58.942.500	58.942.500	-	58.942.500	-
Toplam yükümlülük	73.755.477	74.012.359	438.440	68.123.490	5.450.429

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) 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:

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	3.752.972	45.624	1.328.202	490.427
2. Parasal Finansal Varlıklar	11.436.981	10.822	4.581.333	1.134.495
3. Diğer	396.946	-	13.346	151.705
4. DÖNEN VARLIKLAR	15.586.899	56.446	5.922.881	1.776.627
9. TOPLAM VARLIKLAR	15.586.899	56.446	5.922.881	1.776.627
10. Ticari Borçlar	(2.529.930)	(583)	(1.320.000)	(14.730)
11. Finansal Yükümlülükler	(93.359.487)	-	(48.301.510)	(868.633)
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(95.889.417)	(583)	(49.621.510)	(883.363)
15. Finansal Yükümlülükler	(1.180.563)	-	(625.000)	-
16. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	(2.145.829)	(396.422)
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.180.563)	-	(2.770.829)	(396.422)
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(97.069.980)	(583)	(52.392.339)	(1.279.785)
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(81.483.081)	55.863	(46.469.458)	496.842

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2010			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	4.063.940	55.685	2.204.228	320.240
2. Parasal Finansal Varlıklar	4.441.914	626	573.976	1.734.687
3. Diğer	192.623	-	35.921	66.902
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.698.477	56.311	2.814.125	2.121.829
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.698.477	56.311	2.814.125	2.121.829
10. Ticari Borçlar	(58.445)	-	(19.618)	(13.721)
11. Finansal Yükümlülükler	(2.283.011)	-	(1.476.721)	-
12. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(3.567.415)	(20)	(1.690.653)	(465.407)
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(5.908.871)	(20)	(3.186.992)	(479.128)
15. Finansal Yükümlülükler	(11.599.545)	-	(4.094.711)	(2.571.432)
16. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(3.080)	-	-	(1.503)
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(11.602.625)	-	(4.094.711)	(2.572.935)
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(17.511.496)	(20)	(7.281.703)	(3.052.063)
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(8.813.019)	56.291	(4.467.578)	(930.234)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve EURO 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.

	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	(8.777.616)	8.777.616
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(8.777.616)	8.777.616
<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	55.863	(55.863)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	55.863	(55.863)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(8.600.335)	8.600.335

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2010	
	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	(690.688)	690.688
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(690.688)	690.688
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(190.614)	190.614
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(190.614)	190.614
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	5.629	(5.629)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	5.629	(5.629)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(875.673)	875.673

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	90.717.313	13.686.566
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	3.713.750	-

Grup'un finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot Referansları
31 Aralık 2011				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	7.726.696	-	7.726.696	4
Ticari alacaklar	5.718.350	-	5.718.350	7
İlişkili taraflardan alacaklar	2.082.986	-	2.082.986	7,26
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	94.431.063	94.431.063	6
Ticari borçlar	-	4.232.740	4.232.740	7
31 Aralık 2010				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	5.324.305	-	5.324.305	4
Ticari alacaklar	3.045.292	-	3.045.292	7
İlişkili taraflardan alacaklar	67.614	-	67.614	7,26
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	13.686.566	13.686.566	6
Ticari borçlar	-	1.126.411	1.126.411	7

Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Grup, 24 Haziran 2011 tarihinde %99 sahibi bulunduğu ve 31 Aralık 2010 mali tablolarına konsolide edilen Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'yi satmıştır.

Alınan bedel

	<u>2011</u>
Alınan nakit ve nakit benzerleri	-
Ertelenmiş alacaklar (*)	<u>10.616.168</u>
Toplam alınan bedel	<u><u>10.616.168</u></u>

(*) Grup, Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'yi senet karşılığında satmıştır.

	<u>31 Aralık 2010</u>
Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri	7.355.234
Dönen varlıklar	827
Nakit ve nakit benzerleri	-
Diğer	827
Duran varlıklar	7.364.536
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.362.136
Diğer duran varlıklar	2.400
Kısa vadeli yükümlülükler	(10.129)
Ticari borçlar	(2.832)
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	(7.297)

Bağlı ortaklık satış karı

	<u>2011</u>
Alınan bedel	10.616.168
Net varlıkların kayıtlı değeri	7.355.234
Satış karı	<u><u>3.260.934</u></u>

3.260.934 TL tutarındaki satış karı diğer faaliyetlerden gelirler içerisinde sınıflandırılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. GEÇMİŞ YIL FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

Grup, önceki dönem finansal tablolarında maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerli ile muhasebeleştirmiştir. Grup yönetimi gerçeğe uygun değeri ile gösterimin Grup'un faaliyetleri ile alakalı olarak daha gerçekçi olduğunu düşünmektedir.

31 Aralık 2010

	Daha Önce Raporlanan	Değer Artışı ile İlgili Düzeltme	Yeniden Düzenlenmiş
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	195.025.664	10.009.304	205.034.968
Geçmiş Yıllar Zararları	(59.568.178)	8.890.634	(50.677.544)
Net Dönem Karı	8.328.154	1.099.940	9.428.094
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	33.344.586	18.677	33.363.263
Hisse Başına Kazanç	0,103		0,117

30. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.02.2012 tarih ve GYO.90/111 sayılı kayda alma belgesi ile Grup'un çıkarılmış sermayesi 15.516.500 TL nakden karşılanmak suretiyle 141.483.500 TL'den 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan sermaye olan 15.516.500 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 23.733.500 TL sermaye ile birlikte toplam 39.250.000 TL nominal değerli B grubu paylar, 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmiştir (Dipnot 13).

Grup, bilançosunda kayıtlı değeri 73.301.545 TL olan ve 04.11.2011 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 138.538.000 TL olarak tespit edilen, Bayrampaşa İlçesi Esenler Mahallesi 524 Pafta 1 Parselde kayıtlı bulunan ve üzerinde konut ve ticaret projesi geliştirilmesi planlanan toplam 32.676 m²'lik arsanın, 15.130 m² parsel alanlı kısmı üzerinde yapılacak ticaret projesinin; 8.500 m² mağaza ve 10.800 m² otopark alanı olmak üzere; toplam 19.300 m²'lik bölümünü Metro Toptancı Market'e kiralamıştır. Parselin diğer kısmı üzerinde 600 dairelik konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Yapılan sözleşmeye göre kira süresi 15+10+5 yıl şeklinde olmak üzere; toplam 30 yıl sürelidir. Kira başlangıç dönemi Aralık 2012 olup, yıllık kira tutarı 1,8 milyon Avro'dur. Kiranın ilk 6 yıllık kısmı olan 10,8 milyon Avro peşin olarak tahsil edilecek olup, kira tutarı yıllık olarak Avrupa Tüketici Fiyat Endeksine göre artırılabacaktır.

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin sermayesinin 60.000.000 TL'den 75.000.000 TL'ye çıkarılmasının kararlaştırıldığı 14.07.2011 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısının iptali için Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş. tarafından açılan davada, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine karar verilmiştir. Bakırköy 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılmış olan 2011/580 Esas sayılı dava ile ilgili 27.03.2012 tarihinde yapılan duruşmada; 14.07.2011 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararların iptali davası reddedilmiş olup, 22.08.2011 tarihinde verilen icranın geri bırakılmasına yönelik tedbir kararı da kaldırılmıştır.

Grup'un, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan İkitelli Bina (34 Portall Plaza) ve Güneşli Binaları (İş İstanbul 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	1.682.972	1.561.048
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	423.580.000	194.584.968
İştirakler	315.209.796	201.969.186
Diğer Varlıklar	4.284.130	2.033.906
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	744.756.898	400.149.108
Finansal Borçlar	90.782.338	4.615.992
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	1.673.868	57.607.812
Özkaynaklar	624.922.066	337.381.750
Diğer Kaynaklar	27.378.626	543.554
Toplam Kaynaklar	744.756.898	400.149.108

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	1.682.972	1.561.048
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	-	15.034.968
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmecisi Şirkete İştirak	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükijeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri	%0	%0	10% en fazla
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	%57	%49	50% en az
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	%43	%50	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	%4	20% en fazla
İşletmeci Şirkete İştirak	%0	%0	10% en fazla
Borçlanma Sınırı	%15	%18	500% en fazla
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	%0	%0	10% en fazla

(*) Grup'un elinde bulundurduğu arsaların iktisap tarihleri sırasıyla 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.