

**ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2011 YILI
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



İçindekiler

1. Şirket Profili.....	3
2. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklık ve Sermaye Yapısı	4
3. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim ve Denetim Kurulu.....	5
4. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı	5
5. Üst Yönetim ve Mesleki Tecrübeleri.....	6
6. Kâr Dağıtım Politikası	7
7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler	7
8. Bağlı Ortaklıklarımız.....	9
8.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	9
8.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	10
9. Ekonomideki Gelişmeler:	10
9.1 Global Görünüm.....	10
9.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	15
9.3 Piyasalarda Son Durum.....	20
10. Gayrimenkul Piyasası.....	22
10.1 Ofis Piyasası;	22
10.2 Perakende Piyasası;	26
10.3 Turizm Sektörü.....	32
11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz	39
12. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler	42
13. Projelerle İlgili Gelişmeler	45
13.1 Planlanan Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ).....	45
13.2 Hedeflenen Projeler	50
14. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	51
15. Şirket Portföyü	52
16. Başlıca Finansal Göstergeler	57
17. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler.....	58
18. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler	58
19. Çalışanların Hakları.....	58
20. Mali Veriler ve Risk Yönetimi	59
21. Denetim Kurulu Raporu.....	61
22. Değerleme Raporları	62
23. Bağımsız Denetim Raporu	68

1. Şirket Profili

Şirket Ünvanı	:	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kuruluş Tarihi	:	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	:	03.06.2009
Halka Arz Tarihi	:	15.02.2012
Kuruluş Sermayesi	:	2.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	300.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye	:	157.000.000 TL
Ticaret Sicil No	:	654110
Vergi Dairesi	:	İkitelli
Vergi Sicil No	:	662 077 5167
Merkez Adresi	:	Atatürk Bulvarı, 13. Cadde, 34 Portall Plaza İkitelli O.S.B., Başakşehir-İstanbul
Telefon No	:	0212 486 36 50
Faks No	:	0212 486 01 21
İnternet Adresi	:	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	:	info@ozakgyo.com

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirkettir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Özak GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Özak GYO, sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

2. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklık ve Sermaye Yapısı

Şirketin sermayesi, her biri 1 TL nominal değerli 157.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. 1.000.000 adet hisse nama yazılı olup A grubu pay sahibidir. Kalan 156.000.000 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adeti A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, iki adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket'in 31.12.2011 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Hisse Miktar (Adet)	Hisse Tutarı (TL)	Oran %
Ahmet Akbalık	80.184.233	80.184.233,00	51,07
Ürfi Akbalık	35.881.061	35.881.061,00	22,85
Cemal Akbalık	203.292	203.292,00	0,12
Filiz Akbalık	418.178	418.178,00	0,26
Elif Akbalık	847.950	847.950,00	0,54
Aynur Akbalık	214.886	214.886,00	0,13
Dursun Ali Alp	100	100,00	
Şerif Eren	100	100,00	
Okay Ayrar	100	100,00	
Tamer Eyerici	100	100,00	
Halka Açık *	39.250.000	39.250.000,00	25
Toplam	157.000.000	157.000.000,00	100,00

(*) 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 artırılmış olup, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Artırılan sermaye olan 15.516.500 TL'lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir.

2011 yılında yapılan aynı ve nakdi Sermaye Artırımları:

- 24.02.2011 tarihinde 34.751.750 TL nakdi sermaye artırımı yapılmış, sermaye artırımını 02.03.2011 tarihinde tescil edilmiş ve 07.03.2011 tarihli 7766 no.lu T.Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.
- 19.12.2011 tarihinde 15.516.500 TL halka arz yolu ile nakdi sermaye artırımını kararı alınmış olup, 29.12.2011 tarihinde tescil edilmiş ve 03.01.2012 tarihli 7975 no.lu T.Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

3. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim ve Denetim Kurulu

Yönetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, Kurulun üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmektedir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	24.05.2012	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	24.05.2012	
Dursun Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2012	Bağımsız Üye
Okay Ayran	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2012	
Şerif Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2012	Bağımsız Üye
Tamer Eyerci	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2012	

Denetim Kurulu

Şirketimizin Denetim Kurulu 1 üyeden oluşmakta olup, üyeler 24.05.2014 tarihine kadar görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmektedir. 2010 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında Denetim Kurulu üyeliğine Erdinç Tercan seçilmişlerdir.

Yıl içerisinde, Şirketin yönetim ve organizasyon yapısındaki değişiklikler:

Şirketimiz merkez adresinde 25.05.2011 tarihinde yapılan 2010 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 1 (bir) yıllığına görev yapacak Yönetim Kurulu üyelik seçimi yapılmıştır. Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçilen üyeler kendi aralarında görev taksimi yapmıştır. Buna göre Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ahmet Akbalık, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Ürfi Akbalık, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Dursun Ali Alp, Şerif Eren, Okay Ayran ve Tamer Eyerci seçilmişlerdir.

4. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Gerek Yönetim Kurulu Başkanı, gerekse Yönetim Kurulu üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesinin 19. Maddesinde belirtilen yetkilere haizdir. Şirket Ana sözleşmesinin 22. Maddesinde ise Denetçilerin nitelikleri ve sorumluluklarına ilişkin Türk Ticaret Kanunu Hükümlerine tabi oldukları kaydedilmiştir.

5. Üst Yönetim ve Mesleki Tecrübeleri

	•İTÜ Mimarlık Bölümü mezunu •California-National University Yüksek Lisans •Lafarge Türkiye ve Lafarge Fransa'da çeşitli görevler		•İTÜ İnşaat Mühendisliği mezunu •Zeybek, Muscan ve Roza İnşaat firmalarında proje müdürlüğü •2007'de Ela Quality Otel inşaatı proje müdürü •2008'de İşİstanbul İş Merkezi inşaatı proje müdürü
A. Sadun Coşkuntürk	•Chevron Texaco Global	Özgür Çoban	
Genel Müdür	•Çalık Holding bünyesinde Projeler Direktörlüğü	Proje ve İmar ve Mevzuat Direktörü	
	•Soyak-Tahincioğlu'nda Genel Müdürlük		
	•İTÜ Mimarlık Bölümü mezunu •Eston Yapı'da İş Geliştirme sorumluluğu		•YTÜ Harita Mühendisliği Bölümü mezunu •İstanbul Değerleme Danışmanlık ve EVA Gayrimenkul Değerleme'de değerlendirme uzmanlığı
M. Fatih Keresteci	•Ocak 2011'den itibaren Özak GYO'nda İş Geliştirme Müdürlüğü	Nadi Mazmanoğlu	•Ocak 2011'den itibaren Özak GYO'nda Arazi Geliştirme Müdürlüğü
İş Geliştirme Direktörü		Değerleme Müdürü	
	•Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu •2005 yılından bu yana SMMM		
Recep Anar	•Başta Doğuş Otomotiv olmak üzere çeşitli sektörlerdeki firmalara mali danışmanlık hizmeti		
Mali İşler Müdürü	•2006-2008 yıllarında Evrensel İnşaat mali işler müdürü		
Turizm Grubu			
	•Silkar Holding Turizm, Alarko Turizm, MNG Holding ve Fhame Turizm Grubu tecrübeleri, •2007 tarihinden bu yana Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. genel koordinatörü		•Amara Beach Resort Side'de çeşitli görevler •Ekim 2011 tarihinden bu yana Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. genel müdürü
Vadi Karatopraklı		Mehmet Aydın	
AKTAY TURİZM YAT. CEO		Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. Genel Müdürü	

6. Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz, dağıtılacak kâr payı miktarının, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeler ile içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmesini ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak yapılacak kar dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım teklifinde pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

"Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliğinde (Seri:VI, No:11) yer alan GYO faaliyetlerine ilişkin esaslardan bazıları aşağıda sunulmuş olup, buna göre;

- GYO'ların portföy sınırlamalarının hesaplanması ve kontrolünde, konsolide olmayan finansal tablolarında yer alan aktif toplamı esas alınır.
- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamlarının en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları, nakit varlıklar, iştirakler vb.) aktif toplamlarının en fazla %50'si tutarında yatırım yapabilirler.
- Genel amaçlı GYO'ların portföylerini; sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.

- GYO'lar portföyden yapacaklar kiralama, satış ve portföye gayrimenkul alımlarında SPK'nın yetkilendirdiği gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin belirlediği ekspertiz değerlerini dikkate almak zorundadır.
- GYO'ların gayrimenkullerin inşaat işlerini üstlenmesi ve bu amaçla personel ve ekipman edinmeleri yasaklanmıştır.
- GYO'lar konsolide olmayan özsermayelerinin beş katına kadar kredi kullanabilirler.

Daha detaylı bilgiye www.spk.gov.tr adresinden erişilebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

Yıl içerisinde, 28.07.2011 tarihli ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Seri:VI, No:29) yayımlanmış olup, söz konusu Tebliğ ile yapılan değişikliklerin bazıları aşağıda sunulmuştur.

- Üç ayda bir hazırlanan ve net aktif değer açıklandığı portföy tablosu uygulaması, 30.06.2011 tarihli portföy tablosunun kamuya açıklanmasıyla sonlandırılmıştır. 30.09.2011 tarihi itibarıyla portföy bilgilerine Seri:XII No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca kamuya açıklanan finansal raporlarda yer verilmektedir.
- Daha önce portföy değeri üzerinden hesaplanan yatırım ve diğer faaliyet sınırlamaları artık "bilanço aktif toplamı" üzerinden hesaplanmakta ve portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer verilmektedir.
- Alımından itibaren 5 yıl geçen ve üzerinde proje geliştirilmeyen arsa ve arazilere yapılacak yatırımlara ilişkin daha önce %10 olan limit, yeni Tebliğ ile aktif toplamının %20'si olarak belirlenmiştir.
- GYO'ların kullanabilecekleri krediye ilişkin daha önce Şirket net aktif değerinin üç katı olan limit, yeni Tebliğ ile konsolide olmayan öz sermayenin beş katı olarak belirlenmiştir.
- GYO'lara gayrimenkule dayalı olması şartı aranmaksızın, yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma imkânı getirilmiştir.

Diğer Düzenlemelerde Yapılan Değişiklikler

Şirket hali hazırda Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemiş olup, ilkelere uyum konusunda gerekli özeni göstermektedir. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamındaki uygulamalarına raporun "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" adlı bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

Yıl içerisinde, SPK'nın Seri:IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına

İlişkin Tebliğ"i 30.12.2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tebliğ ile Gelişen İşletmeler Piyasası ve Gözaltı Pazarında işlem görenler hariç olmak üzere payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, ilkelerde yer alan bazı maddelere uymakla yükümlük kılınmıştır.

Payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payların piyasa değerleri dikkate alınarak üç gruba ayrılmış ve farklı gruptaki şirketler için farklı seviyede zorunluluklar öngörülmüştür.

Gruplara ilişkin yapılan tanımlamalar kapsamında; Şirket'in fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerinin ortalaması 250 milyon TL'nin altında olduğundan dolayı ÖZAK GYO 3. grupta yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan maddelerin bazıları üçüncü grupta yer alan şirketler için zorunlu olmadığından, Şirket için bazı maddelerin uygulanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in fiyat ya da fiili dolaşımdaki pay oranının değişmesi sonucu üst gruplara yükselmesi durumunda, yeni gruba ilişkin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tabi olunacaktır.

8. Bağlı Ortaklıklarımız

20.06.2011 tarih 2011/20 sayılı karar ile bağlı ortaklıklarımızdan Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. hisselerinin tamamı 24.06.2011 tarihinde satışı yapılarak portföyümüzden çıkarılmıştır. 31.12.2011 tarihi itibarıyla %50 oranından fazla hissesine sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız aşağıdaki gibidir:

- Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

8.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri:VI, No:11 Numaralı Tebliğin 32/A (e) bendi GYO'ların, "İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin malik olduğu Ela Quality Resort Oteli, şirketin bilanço aktifinin %75'ini oluşturmaktadır. Bu nedenle, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. iştirak konumunda olup, tebliğin 32/A maddesi, 26. Maddenin 1 fıkrasının (a) ve (d) bentlerinin de uygulanmayacağı belirtilerek, yasaklı herhangi bir işlemin de söz konusu olmadığı belirtilmiştir.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	Turizm Yatırımları
Özak GYO Hissesi	:	%57
Sermayesi	:	75.000.000 TL

- Şirketimizin ortağı olduğu Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 11.04.2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında sermayenin arttırılmasına karar verilmiştir. Buna göre esas sermaye olan 50.000.000 TL'nden, her biri 50 TL itibari değerinde 1.200.000 adet paya ayrılmış 60.000.000 TL'ye çıkarılması nedeni ile artırılan sermayeyi teşkil eden 10.000.000 TL sermaye artırımına rüçhan haklarımızı kullanmak sureti ile katılmasına ve 5.700.000 TL tutarında 114.000 adet pay alınmasına ve bunun için iştirak taahhünamesi düzenlenmesine karar verilmiştir.
- Şirketimizin ortağı olduğu Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 14.07.2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında sermayenin arttırılmasına karar verilmiştir. Buna göre esas sermaye olan 60.000.000 TL'nden, her biri 50 TL itibari değerinde 1.500.000 adet paya ayrılmış 75.000.000 TL'ye çıkarılması nedeni ile artırılan sermayeyi teşkil eden 15.000.000 TL sermaye artırımına rüçhan haklarımızı kullanmak sureti ile katılmasına ve 8.550.000 TL tutarında 171.000 adet pay alınmasına ve bunun için iştirak taahhünamesi düzenlenmesine karar verilmiştir.

8.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	Turizm ve Otel İşletmeciliği
Özak GYO	:	%95
Sermayesi	:	9.000.000 TL

9. Ekonomideki Gelişmeler:

9.1 Global Görünüm

Küresel ekonomide kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümünde önemli bir ayrışma yaşanmakla birlikte, kademeli bir toparlanma gözlenmektedir. Krizin ardından geniş kapsamlı ve etkili kamusal müdahalelerin, efektif talebi canlandırması ve finansal piyasalarda hüküm süren belirsizlik ve sistemik riskleri hafifletmesi ile yeniden ekonomik büyüme sürecine girilmiştir.

Finansal piyasalardaki koşullar düzelmeye devam etmektedir, ancak esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle bütçe dengesinde ciddi boyutta bozulmanın yaşandığı ve kamu borçluluk düzeyinin aşırı yükseldiği gelişmiş ülkelerde mevcut kırılganlıklar önemini korumaktadır.

Kriz sonrası dönemde küresel düzeyde ortaya çıkan atıl kapasite ve özel tüketim ve yatırımın azalması, tüm dünyada enflasyonu bir kaygı olmaktan çıkarmış, ekonomide öncelik finansal istikrar, büyüme ve istihdama yönelmiştir. Bu çerçevede, ekonomileri canlandırmak amacıyla para politikaları mümkün olduğunca gevşetilmiş, bütçe açıkları artırılmıştır. Uygulanan gevşek para politikalarının sunduğu bu ortam bir yandan ekonomileri canlandırırken, diğer yandan da başta gıda ve petrol olmak üzere emtia fiyatlarının, yüksek oranda artmasına imkân tanımıştır. Bu koşullar altında krizin etkilerinin hafiflemesiyle birlikte enflasyon, özellikle gelişmekte olan ülkelerde geleceğe dair en önemli risklerden biri haline gelmiştir.

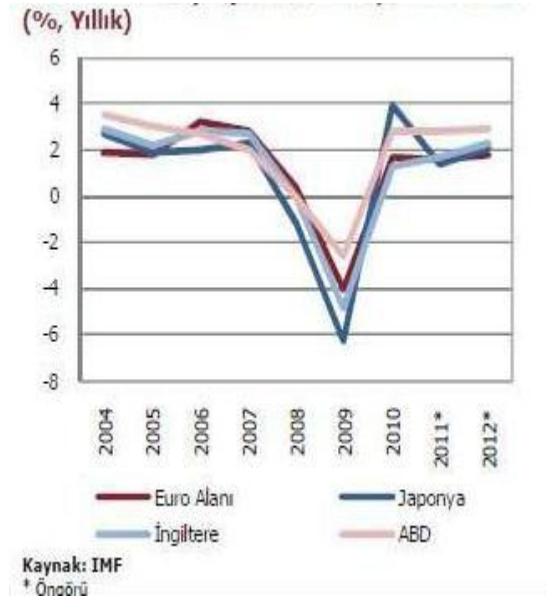
Kamu maliyeleri, finansal yapıları ve büyüme potansiyelleri görece olarak daha iyi durumda olan gelişmekte olan ekonomiler, krizin etkilerini hızla atlatarak nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girmişlerdir. Ancak, küresel ekonominin bütünleşik yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelerde daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

Gelişmiş ülkelerde kısa vadeli faiz oranlarının uzun süre düşük kalacağına yönelik beklentiler, yatırımcıları yüksek getiri arayışına sevk etmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yatırım araçlarına talep artmıştır. Ancak özellikle EURO bölgesinde kamu borçlarını ödemekte zorlanan ülkelere ilişkin risk algılamaları uluslararası piyasalarda kaygıların sürmesine neden olmaktadır.

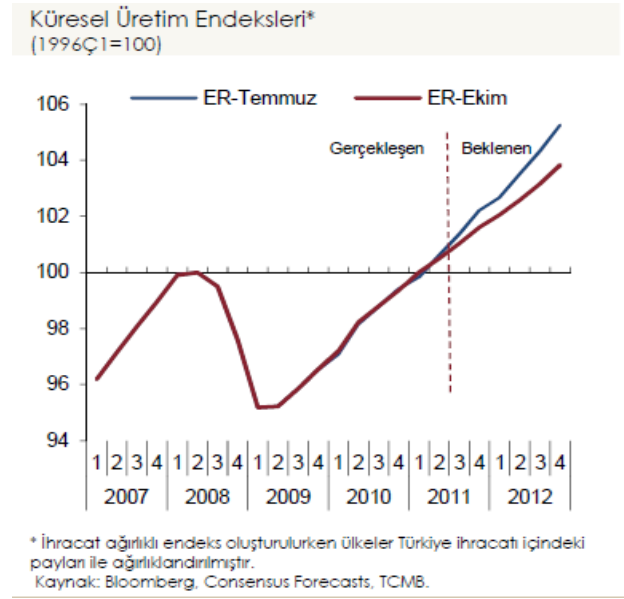
Batı ekonomilerinde yaşanan büyüme sorunları yanı sıra AB de yaşanan ve giderek kronik hal alan borç krizi etkilerini iyiden iyiye hissettirmiştir. Dünya ekonomisi yaşadığı sıkıntılara bağlı olarak bir arayış içinde olup bu sürecin getirdiği sancılı dönem özellikle batı iktisadi hayatını olumsuz olarak etkilemeye devam etmektedir.

Özellikle Euro birliğine dâhil olan AB ülkelerinin kamu borçlarını sürdürebilme endişeleri, ABD ekonomisinde istihdam ve büyümede istenilen sonuçların alınamaması küresel büyümenin 2012 yılında da yetersiz kalacağı, bazı AB ülkelerinde de durgunluğun (resesyon) devam edeceği söylenebilir. (GRF:1)

Gelişmiş Ülke Büyüme Oranları(GRF:1)



Küresel üretim endeksi(GRF:2;)

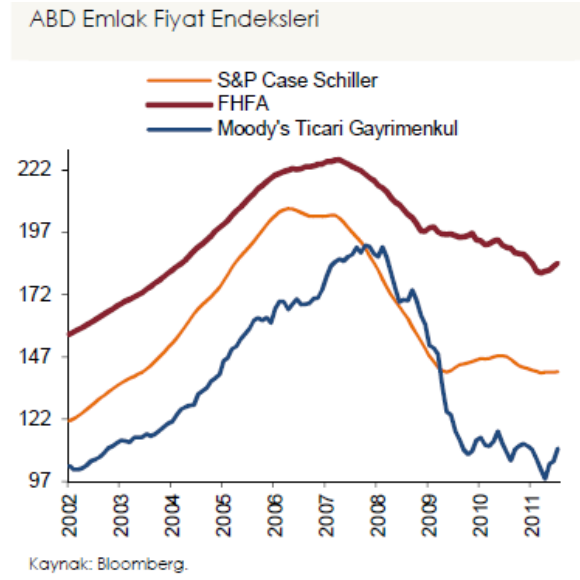


Durgunluk süreci gelişmiş ekonomilerdeki tüm ekonomik sistemi etkileyen çok önemli bir sistemik risk olmakla birlikte, parasal genişletici önlemlerle tüketim, yatırım harcamaları ile parasal akışkanlığın (likidasyonun) artırılması dönemsel ve geçici etkili iyileşmeler görülmesinde neden olmaktadır. Artırılan para miktarı ve düşürülen para maliyetleri özellikle üretim esaslı yatırımla yönelmekte çok çekingen davranmaktadır.(GRF:2)

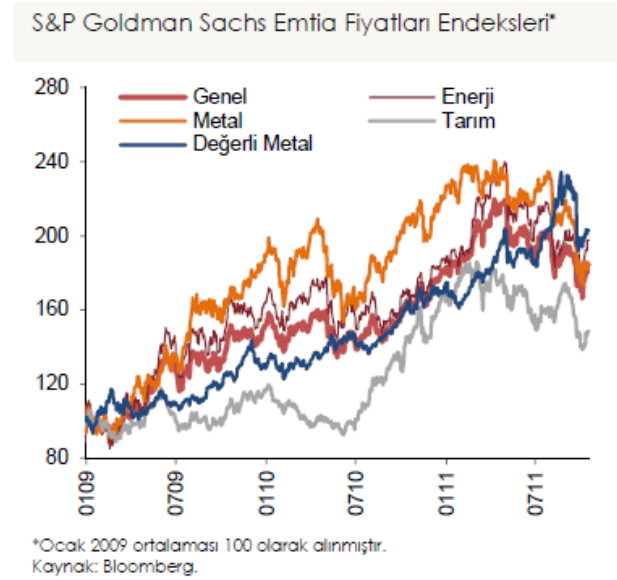
Başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerdeki parasal genişletici önlemler menkul ve gayrimenkul piyasalarını kriz öncesi seviyelerine getirse de bu tip genişlemelerin uzun bir süre devam etmeyeceği gözden kaçırılmamalıdır. Büyüme ile ilgili sorunlarının beraberinde pek çok makroekonomik olumsuzlukları da getirdiği unutulmamalıdır.

Dünya ekonomisindeki dalgalanmalar değerli metaller ile gayrimenkullere olan talebi canlı tutmasına karşın özellikle 3.çeyrek itibarı ile tüm dünyada varlık fiyatlarında 'kar amaçlı satışlar yaşanmıştır. 2011'in son çeyreğinde ise başta ABD Merkez Bankası(FED) ve AB Merkez Bankası(ECB)'nin aldığı parasal genişletici önlemler hem sermaye ve para piyasalarını, hem de son çeyrekte yavaşlaması beklenen gayrimenkul sektörünü pozitif yönde hareketli kılmıştır. (GRF:3 ve GRF:4)

ABD Önemli Emlak Fiyat Endeksleri(GRF:3)

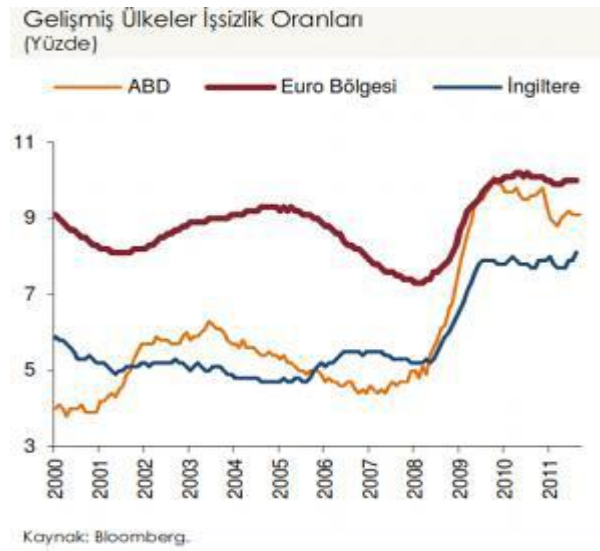


S&P Ve G.S Temel Emtia Endeksi(GRF:4)



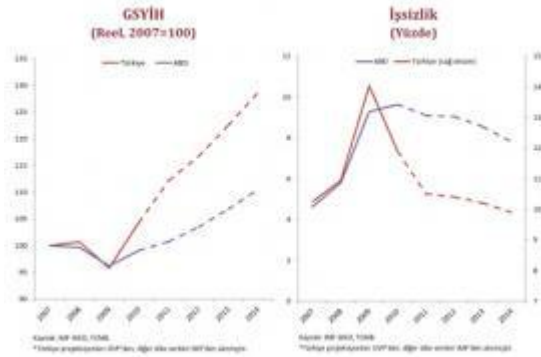
Dünya ekonomisindeki asıl 'sosyal' nitelik kazanan sorun ise; ekonomideki daralma ve durgunlukla paralel artan işsizlik oranıdır. Gelişmiş batı ülkelerinin çoğunda işsizlik oranları rekor kırmaktadır. Özellikle genç ve eğitilmiş kişilerin çok daha yoğun yaşadığı bu olgu ekonomideki talebin daha da düşmesine, daralmanın daha da hızlanmasına neden olmaktadır. (GRF:5)

Gelişmiş Ülkeler İşsizlik Oranları(GRF:5)

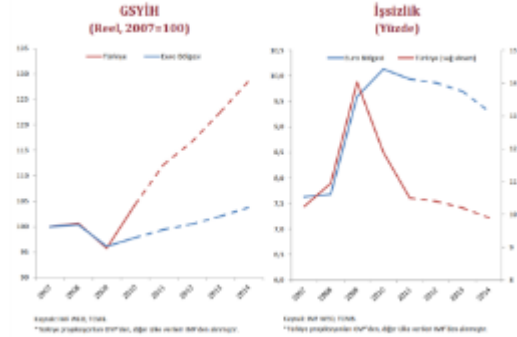


Türk ekonomisinin son yıllarda sergilediği performans da özellikle borç ve büyüme krizindeki Euro bölgesi ile kıyaslandığında çok bariz bir şekilde kendini göstermektedir. Ülkemizde sağlanan hızlı büyüme ve bunun sonucunda düşen işsizlik AB'nin daha sorunlu Euro bölgesi ile karşılaştırıldığında pozitif bir ayrışma göstermektedir. (GRF:6 ve GRF:7)

Türkiye-Euro Bölgesi GSYİH Karşılaştırması(GRF:6)

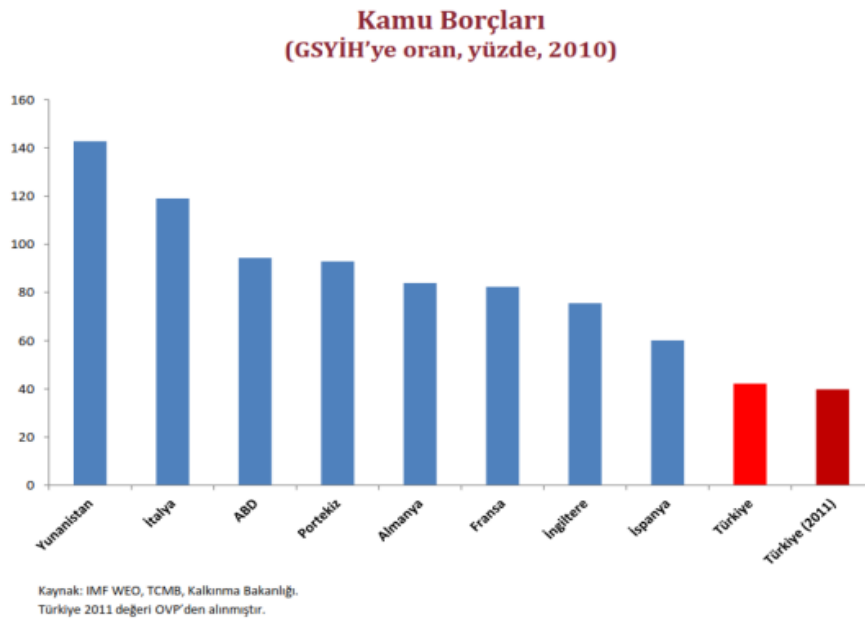


Türkiye-Euro Bölgesi İşsizlik Karşılaştırması(GRF:7)



Batı ekonomilerindeki en önemli sorunlardan bir diğeri ise artık sürdürülemez boyut da ki 'kamu borçları' ile bunların finansmanın yarattığı sorunlar ve güven bunalımıdır. 2008 krizinin AB ülkelerinde etkisini daha da artıran kırılganlık kamu borcu ile GSYİH oranını çok yüksek olmasındır. Ülkemiz son 10 yılda bu oranda da önemli bir iyileşme sağlayarak kamu borcu kaynaklı kırılganlığını önemli ölçüde azaltmıştır. (GRF:8)

Gelişmiş Ülkelerin kamu borçlarının GSYİH'ye Yüzdesel Oranı (GRF:8)



Dünya ekonomisi için sorunların bittiğini söylemek çok zor görünmekle birlikte 2008 yılındaki küresel krizin ilk başlarındaki kadar da kötü olduğunu ifade etmekte güçtür. Bu nedenle başta küresel sistemik riskleri izleme gereği yanında, risk yönetiminin işletmeler tarafından çok dikkatli yapılması gereken bir kurumsal yönetim amacı olduğu akıldan çıkarılmamalıdır.

9.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin süreceğine işaret etmesi, finansal sistemin istikrarı, kredi derecelendirme kuruluşlarının olumlu değerlendirmeleri, risk primi göstergelerinin kriz öncesi seviyelerinin de altında seyretmesi ülkemiz ekonomisi açısından olumlu bir görünüme işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki hızlanmanın yanı sıra, kredi kullanımının artarak devam etmesi ve cari işlemler açığının artması finansal istikrar açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, makro riskleri azaltıcı önlemler, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş) 4.677 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir.¹ Uluslararası doğrudan yatırım girişleri kaleminde yer alan sermaye girişi 2011 yılının ilk dört ayında toplam 6.002 milyon ABD dolarına ulaşmıştır. 4.342 milyon doları mali aracı kuruluşların faaliyetleri sektöründen kaynaklanmıştır. 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde nakit sermaye girişinin %88,6'sı AB ülkeleri kaynaklıdır.

Ekonomide yurt içi talepteki artışın desteğiyle hızlı bir toparlanma gerçekleşmektedir. 2010 yılının son çeyreğine ilişkin hesaplanan gayri safi yurtiçi hâsıla değeri bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %9,2 artış göstererek 28.015 milyon TL olmuştur. 2010 yılı gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla %16,0'lık artışla 1.105.101 milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,9'luk artışla 105.680 milyon TL olmuştur. 2010 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla 15.138 TL, ABD doları cinsinden 10.079 dolar olarak hesaplanmıştır.

İşsizlik oranları kriz öncesi seviyelerine yaklaştı da, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. Küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte artan işsizlik oranları mevsimsel etkilerden arındırılmış verilerle 2009 yılı ilk çeyreğinden itibaren gerilemeye başlamış, 2011 yılı ilk çeyreğinden itibaren ise istihdamda görülen güçlü artışların etkisiyle

¹ Hazine Müsteşarlığı, Uluslararası Doğrudan Yatırım Verileri Bülteni, Haziran 2011

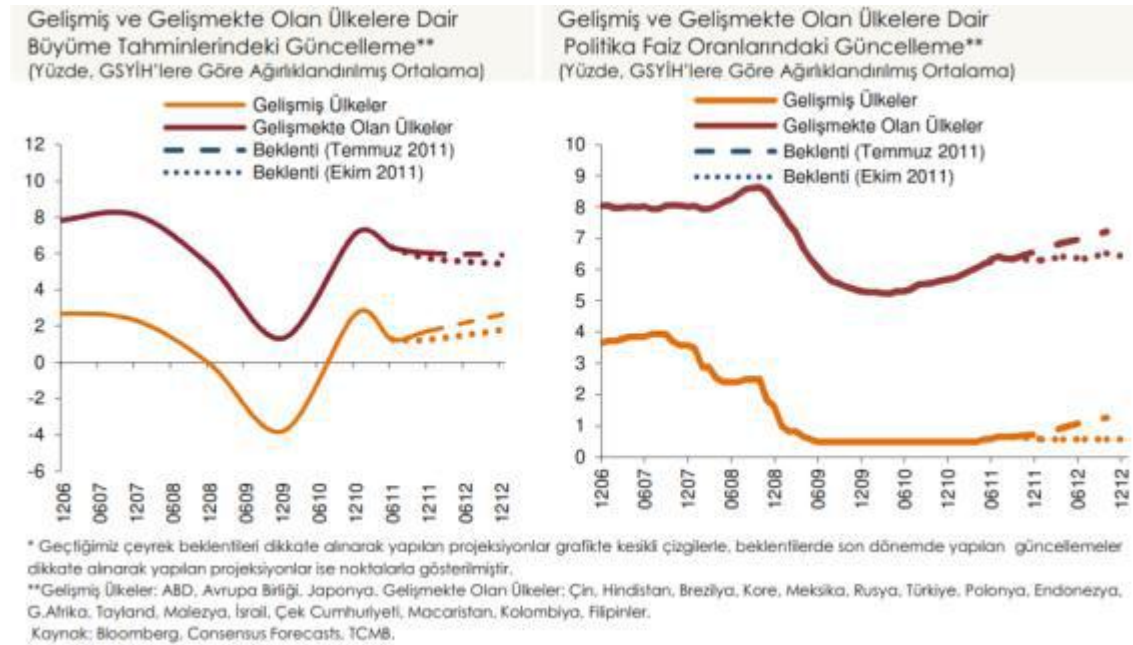
hızla azalarak kriz öncesi seviyelerine yaklaşmıştır. 2011 yılı Mart döneminde %10,8'e gerilemiştir². İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

Türk ekonomisi uzunca bir süre yaşadığı yapısal rahatsızlıklardan önemli ölçüde kurtularak büyük bir ilerlemeye imza atmıştır. Bu süreçte 2001'de yaşanan krizden sonra kararlılıkla alınıp sürdürülen ekonomik ve yapısal önlemler en önemli etken olmuştur. Ekonomideki bu istikrar rakamsal olarak da kendini göstermiştir. Dünya ekonomilerindeki en büyük sorun olarak ortaya çıkan 'küçülme veya yetersiz büyüme' durumu, Türk ekonomisindeki en büyük artılardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. (GRF:9)

Türk ekonomisindeki 2011 yılı ilk çeyrek büyüme oranı dünyadaki en hızlı büyüme oranı olarak dikkat çekmektedir. İkinci çeyrekteki büyüme oranı ise dünyadaki en hızlı ikinci oran olmuştur. Yılları itibarıyla toplam büyüme oranının %8,5 olarak açıklanması öngörülmektedir. 2012 yılında da pozitif ve beklenenin üstünde yaşanacak bir büyüme beklenmesi olağan görünmektedir.

Gelişmiş ve GOÜ Büyümleri(GFR:9)

Gelişmiş ve GOÜ Politika Faizleri(GFR:10)



2002'den bu yana sağlanan istikrar ve disiplini ekonomi yönetimi ile Türkiye ekonomisi gıpta ile izlenen bir yapıya kavuşmuştur. Son on yılda ekonomide önemli bir gösterge olan faizlerdeki düşüşte ekonomiye olan güvenin daha da artırmakla kalmayıp, alternatif maliyetinde düşmesine neden olarak

² T10İK

yatırım ve istihdam artışı üzerinde pozitif katkı da yapmıştır. Para politikaları konusunda da oldukça başarılı bir yönetim sergileyen Merkez Bankamız, gelişmekte olan (üst ekonomik yapıdaki) pek çok ülkeye de ilham vermiştir. (GRF:10)

Cari işlemler açığı artmaya devam etmektedir. Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetteki durgunlaşma ve emtia fiyatlarındaki düşüş nedeniyle daralan ve 2009 yılı sonunda 38,8 milyar ABD dolarına gerileyen dış ticaret açığı, ekonomideki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2011 Nisan ayında 9,1 milyar dolar açık vermiştir. İhracattaki toparlanmaya rağmen ithal mallara yönelik talebin ivmelenmesi sonucu, 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine göre %86,7 artarak 33,7 milyar ABD dolar olurken, 12 aylık kümülatif dış ticaret açığı Mart'taki 83,7 milyar ABD dolardan 87,2 milyar ABD dolara genişlemiş ve iç ve dış talebin toparlanma hızlarındaki ayrışma daha belirgin hale gelmiştir. Nisan ayındaki ihracat, Mart'taki %19,5'ten sonra yıllık bazda %26,5 artarak 11,9 milyar ABD dolara ulaşmıştır. Diğer taraftan ithalat %40,2 artışla 21 milyar ABD dolar olarak gerçekleşerek, ilk çeyrek boyunca görülen artış hızının altında kalmıştır. Diğer yandan mevsimsellik ve çalışılan işgünü etkisinden arındırılmış verilere göre ihracat Nisan'da önceki aya göre %9,2 yükselirken, bu yükseliş ithalattaki %2,8 artışın oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Nisan ayı verileri ihracat ve ithalatın büyüme oranlarının birbirine önemli oranda yaklaşması nedeniyle cari açığındaki yavaşlama konusunda ilk önemli işaret olabilir. Küresel kriz ve ekonomideki küçülmeye birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin %2,3'üne kadar gerileyen cari işlemler açığı, iktisadi faaliyetteki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılı sonu itibarıyla milli gelirin % 6,6'sına ulaşmıştır. Ocak-Nisan 2010 döneminde 13,9 milyar ABD dolar açık veren cari işlemler hesabı, 2011 yılı ilk dört ayında %113,8 oranında artarak 29,6 milyar ABD dolara yükselmiştir.

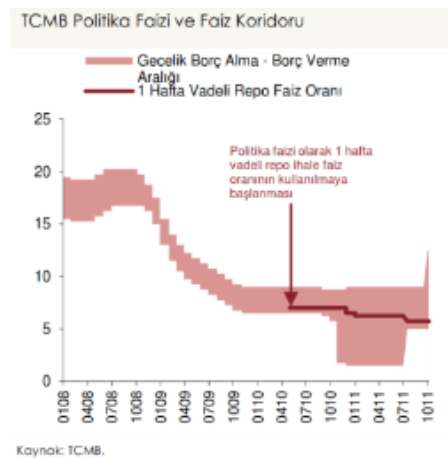
Para politikası sıkı bir duruş sergilerken iktisadi faaliyetin öngörülenden hızlı toparlanması, kontrol altında tutulan kamu harcamaları ve faiz giderlerindeki düşüş kamu maliyesi dengelerini olumlu yönde etkilemiştir. 2010 yılında bütçe gelirleri, iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemiş ve 2009 yılı sonunda yıllık 440 milyon TL olan merkezi yönetim faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı sonunda 8,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Merkezi yönetim bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılında 39,6 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, 2009 yılında milli gelirin % 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılında milli gelirin % 3,6'sına düşmüştür. 2011 yılının ilk dört aylık döneminde bütçe performansındaki iyileşme devam etmektedir. Bu dönemde artan vergi gelirleri ve faiz harcamalarındaki gerileme bütçe gelişmelerine olumlu katkıda bulunurken, faiz dışı harcamaların artış hızının yavaşlaması bütçe performansındaki iyileşmeye destek vermiştir. 2011 yılı Ocak-Mart dönemine ilişkin bütçe açığı geçen yılın aynı dönemine göre % 63,6 oranında azalarak 4,1 milyar TL olmuştur. Faiz dışı fazla ise geçen yılın aynı dönemine göre 2,7 kat artarak 9,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,5 oranında artarak 68,7 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise sadece % 6,6 oranında artarak 72,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Vergi gelirleri

geçen yılın aynı dönemine göre % 19,9 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Buna karşın faiz hariç bütçe giderleri ise % 10,3 oranında artarak 58,9 milyar TL olmuştur.³ Cari işlemler açığının arttığı bir ortamda, kamu harcamalarının kontrol altında tutularak, kamu maliyesinde gevşemeye gidilmemesinin finansal istikrar açısından gerekli olduğu düşünülmektedir.

Ekonomide görülen hızlı toparlanma, belirsizliklerin azalması, faiz oranlarında yaşanan düşüş ve kredi kullandırma koşullarında görülen iyileşme sonucunda firmaların borçluluğu artmakla birlikte yurt dışı kaynaklı borçların payı azalmaktadır. Firmaların toplam finansal borçları 2009 yılında önemli bir değişim göstermezken, 2010 yılında kademeli olarak artmış, 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla 461 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı da 2010 yılı sonunda bir önceki yılsonuna göre 2,9 puan artarak % 39,1'e yükselmiştir. 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla firmaların finansal borçlarının % 59'u yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadelidir. Aynı dönemde yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı % 29,2 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı 2010 yılı Eylül ayına göre, 1,8 puan artarak % 79,8'e ulaşmıştır.

Aralık 2010 'dan bu yana para politikalarındaki bu 'proaktif' politika değişikliği ile finansal istikrar ve cari açık gibi konularla ilgili önleyici uygulamalar devreye sokulmuştur. TCMB politika faiz oranını %5.75 seviyesine çekilmiş, değerlenmeye başlayan Türk Lirasının yarattığı sorunları önlemek ve ani fon çıkışlarından doğacak sıkıntıları önlemek amacıyla da kontrollü döviz fiyatları artışı sağlanmıştır. (GRF:12)

TCMB Politika Faiz Oranı % (GRF:12)



Merkez Bankamız 2011 son çeyreğinde tekrar proaktif bir yaklaşımla 'faiz koridoru' uygulaması ile küresel risk iştahındaki değişimlere bağlı olarak Türk Lirasının hızlı değer kaybetmesine müdahale

³ Maliye Bakanlığı, Makro Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2011

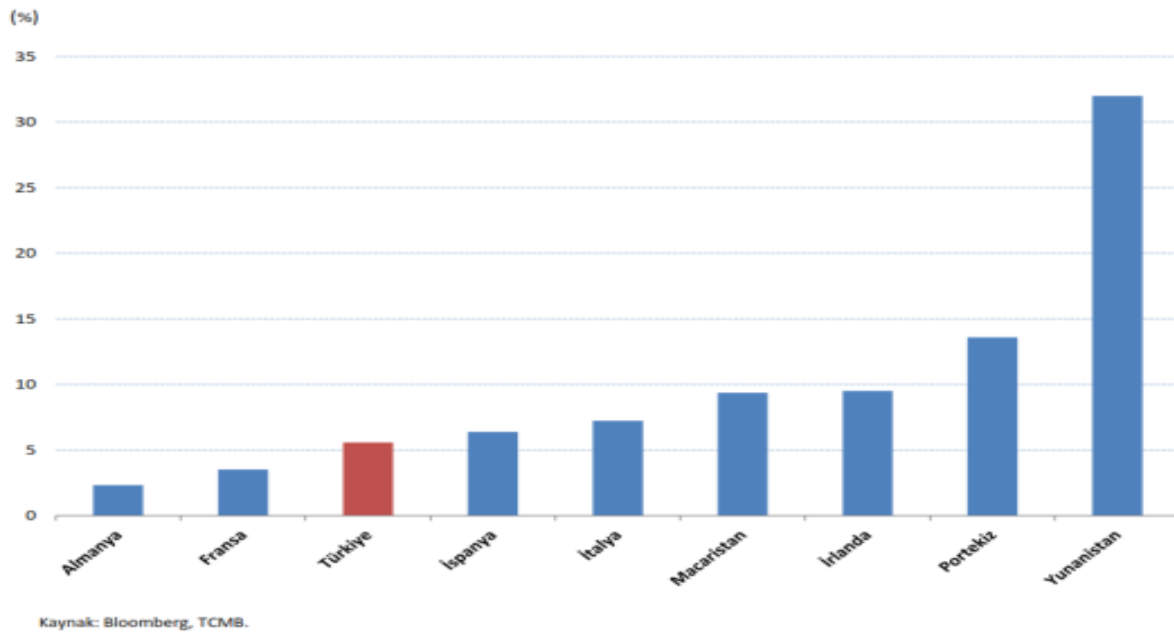
ederek hem dalgalı kurun daha sağlıklı işlemlerini hem de enflasyon üzerindeki kur baskısının hafiflemesini sağlamıştır.

Uygulanan ekonomik programın en somut göstergelerinden biri de Türkiye'nin risk priminin düşmesi ve bunun borçlanma maliyetlerini aşağı çekerek önemli bir tasarruf sağlamasıdır. Öyle ki; Türkiye'nin borçlanma faiz oranları kredi notu olarak ülkemizden daha iyi duruma sahip olan AB ülkelerinin de altındadır. (GRF:14)

Ekonomimizde son 2 çeyrekte görülen kredi hacminin kontrolü azaltılması gayreti özellikle nihai ithal ürünlerinin tüketiminin kısılması açısından cari açık üzerine olumlu bir etki yapmaya başlamıştır. Öte yandan bankaların kredi maliyetlerinin yükselmesi özellikle kısa vadeli tüketici kredilerini düşürerek hızlı büyümenin yaratacağı olası enflasyonist baskıyı da azaltacaktır. Cari açığın Türk Lirası üzerinde yaratacağı baskı dalgalı kur sistemi ve önleyici ekonomi politikaları ile asgariye indirilmiştir. İzlenen bu politikaların konut kredilerinin maliyetini bir parça artırmaya karşın canlı konut talebi ve hükümetin önemli konut, alt yapı projeleri sektörel canlılığın sürmesinde önemli bir etken olacaktır IMF projeksiyonuna göre Türkiye, GSYH(Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla) hesabıyla 2012-2016 döneminde 17. büyük ekonomi olacaktır. Ülkenin GSYH' si bu süreçte 876,6 milyar dolardan 1 trilyon 159,2 milyar dolara ulaşması beklenmektedir.

Dünyanın ilk 20 ekonomisi içinde yer alan Türk ekonomisinin dinamik yapısı Cari Açık sorunun finansmanında zorluk çekilmemesine vesile olmaktadır. Diğer taraftan dünyadaki parasal bolluk da konjonktürel olarak Türkiye Ekonomisi' ne cari açık konusunda destek vermektedir.

10 Yıllık Euro Tahvil Faiz Oranları AB Ülkeleri ve Türkiye(GRF:14)



Firmaların kredi kullanımlarının yanı sıra satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB’de işlem gören firmaların satış gelirleri 2011 yılı Mart döneminde geçen yıla göre % 25, faaliyet kârları % 28 artarken, dönem kârları % 13,1 azalmıştır. Firmaların artan satış gelirleri ve faaliyet kârlarına rağmen kur farkı giderlerindeki artışa bağlı olarak artan finansal giderler dönem kârındaki azalışta etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2010 yılı Mart döneminde % 3,72 olan özkaynak kârlılığı, 2011 yılı Mart döneminde yılında % 2,95’e gerilemiştir. Firmaların gerileyen özkaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki düşüş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki artış firmaların kâr marjlarını olumsuz etkilemiştir.

Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonunun arttığı ve kur riskinin firmalar için önemini koruduğu görülmektedir. Küresel krizden sonra azalmaya başlayan reel sektörün net açık pozisyonu, ekonomideki toparlanmayla birlikte artmaya başlamıştır. 2009 yılında bir önceki yıla göre % 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu, 2011 yılı Şubat ayında % 28,6 artarak 100,1 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2011 yılı Şubat ayında yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise 2010 yılı son çeyreğinden itibaren 1,6 puan azalarak % 47’ye gerilemiştir.

Hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artmaya devam ederken, taşıt kredilerinin payı sınırlı bir artış, kredi kartlarının payı ise düşüş göstermiştir. Hane halkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2011 yılı Mart ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri % 53, konut kredileri % 42, taşıt kredileri % 43,6, kredi kartları ise % 18,4 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri, konut kredileri ve taşıt kredilerinin payı artarken, kredi kartının payı gerilemiştir. 2010 ve 2011 yıllarında kredi kartı bakiyeleri artışını sürdürmekle birlikte, faize tabi bakiyelerin toplam kredi kartı bakiyelerine oranı 2009 yılı sonuna kıyasla gerilemiştir.

9.3 Piyasalarda Son Durum

2011 Ağustos ayı başı itibarıyla, piyasalarda, ABD ekonomisinin ikinci dibe girebileceğine ilişkin endişelerle TCMB’den gelen sürpriz kararlar etkili olmuştur. Bunlarla birlikte, İtalya ve İspanya’nın 10 yıllık tahvillerinin Alman tahvilleri ile arasındaki getiri farkının açılması, borç krizinin önümüzdeki dönemde bu ülkelerde daha sert hissedileceği yönündeki endişeleri güçlendirmektedir.

En önemli gelişmelerden birisi, kredi derecelendirme kuruluşu S&P’nin ABD’nin kredi notunu düşürmesi olmuştur. S&P ABD’nin “AAA” olan kredi notunun “AA+”ya düşürüldüğünü, kredi notu görünümünün ise negatif izlemeye alındığını açıklamıştır.

Gelişmiş ekonomilerde ve Çin’de son dönemde büyümede görülen yavaşlama Ağustos’ta yeniden belirsizlik dalgasını, dolayısıyla uluslararası piyasalardaki dalgalanmayı güçlendirmiş durumdadır. Avrupa’da yaşanan borç sorunlarına ABD kaynaklı endişelerin de eklenmesi, politika çözümlerinde geç

kalınması ve yeterli adım atılmamasının Amerika'nın not düşüşüne neden olması, G7 ve G20 ülkelerinde politika yapımcıları yeniden koordineli bir çare arayışına itmiş gibi görünmektedir.

Temel olarak bakıldığında yılın ikinci yarısında Amerikan ekonomisinin daha iyi bir performans göstermesi olasılığı hala güçlü olmakla beraber, bunun için piyasalardaki satış ve panik havasının kontrol altına alınması gerektiği belirtilmektedir. G7 veya G20'den gelecek açıklamaların bu nedenle önemli olması beklenmektedir.

Yurtiçinde, yaşanan gelişmeler üzerine TCMB, gelişmiş ülkelerdeki sorunların artması ve yurtiçinde iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın beklenenden daha sert olması halinde para politikası araçlarının genişletici yönde kullanılabileceğinin sinyalini vermiştir. TCMB, küresel ekonomiye ilişkin giderek artan sorunların yurtiçi iktisadi faaliyet üzerinde "durgunluğa yol açma riskini" azaltmak amacıyla politika faiz oranını beklenmedik bir şekilde 50 baz puan indirerek %5,75 düzeyine çektiğini açıklamıştır. Ayrıca, kısa vadeli faizlerde oluşabilecek aşağı yönlü oynaklığı azaltmak amacıyla gecelik borçlanma faiz oranını %1,50 seviyesinden %5 düzeyine yükselttiğini duyurmuştur. Bunun yanında, 5 Ağustos'tan itibaren gerek gördüğü günlerde piyasaya döviz likiditesi sağlamak amacıyla döviz satım ihalelerine başlayacağını açıklamış, taraftan yabancı para cinsinden zorunlu karşılık oranlarında da tüm vadeler için 0,5 puan indirim yapmıştır.

Enflasyon verileri beklentilere kıyasla daha olumlu bir seyir izlemektedir. Temmuz 2011'de bir önceki aya göre TÜFE %0,41, ÜFE %0,03 gerilemiştir. Piyasanın aylık enflasyon beklentisi TÜFE'nin %0,07 düşeceği, ÜFE'nin ise %0,80 artacağı yönünde iken, TÜFE, aylık bazda Haziran 2011'de kaydettiği hızlı düşüşün ardından Temmuz 2011'de gerilemiş, yıllık artış ise hafif yükseliş kaydederek %6,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık ÜFE artışı da benzer bir seyir izleyerek %10,3'e yükselmiştir. Temmuz 2011 itibarıyla TÜFE'deki gerilemenin beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde, giyim ve ayakkabı ile gıda ve alkolsüz içecekler grubundaki fiyat gelişmeleri etkili olmuştur.

Bu ortamda bir süredir Türkiye'de sinyalini aldığımız büyümeye odaklı para politikası tercihinin ise Ağustos ayında TL'nin değerine istikrar kazandırma arayışı sırasında sürpriz bir faiz indiriminin eşlik etmesiyle yeni bir boyut kazanmıştır. Bu gelişme bize mevcut para politikasını enflasyon hedeflemesi çerçevesinde değerlendirmenin, diğer bir deyişle mevcut beklentilerle hedefler arasındaki farkı dikkate alarak temkinli bir duruş beklemenin yanıltıcı olduğunu göstermiştir. Önümüzdeki döneme dair görünüm değerlendirilirken, bunun dikkate alınması faydalı olacaktır.

Ülkelerin çok uzun süre yüksek cari açıkla yaşayamayacağı, çünkü yüksek cari açığın o ülkede döviz arzı eksikliği yaratacağı, bu da zaman içinde o ülkenin para biriminin değer kaybetmesine, dolayısıyla cari dengeye ulaşılmasına neden olacağı hipotezi, bu resme cari açığın finansmanını yani sermaye hareketlerini de eklendiğinde ve sermaye hareketlerinin cari açıktan daha güçlü olduğu zamanlarda bu

tezi çürütmektedir. Bugün Türkiye’de izlenen para politikasının özünü de bu oluşturmaktadır. Yüksek cari açığı olan bir ülkede sermaye girişi güçlü kalmaya devam ediyorsa faizleri yükselterek ekonomiyi soğutmak bir çözüm olmaktan çok sorunu büyütebilir. Çünkü yüksek faiz dünyanın içinde bulunduğu konjonktür itibarıyla ülkeye sermaye girişini (daha çok da portföy yatırımları girişini) güçlendirebilecek, bu da para biriminde gereken düzeltmeyi geciktirecek (aksine değerlenmeyi güçlendirebilecek) Ve cari açık sorununu daha da büyütebilecektir.

2009 krizine yüksek faiz ortamında giren TCMB’nin küresel belirsizlikleri dikkate alarak olası bir sermaye hareketi oynaklığına karşı benzer bir durumda kalmak istemediği açıkça görülmektedir. 2010 sonundan bu yana uygulanan para politikasının sermaye hareketlerinde bir kırılganlık yaratmamış olması da (ki bunu da Türkiye ekonomisinin yapısal güçlü tarafları ve genel olarak gelişmekte olan ülkelere olan ilgi ile açıklamak mümkün) bu duruşu desteklemektedir. Burada alınan en temel riskin ise kura istikrar kazandırmak ve enflasyon görünümüne ilişkin olduğu düşünülmektedir. Bu ortamda rezervlerin kullanılıyor olması kredi derecelendirme kuruluşlarından gelebilecek negatif bir tepki olasılığını arttırmış olsa da, buna kısa vadeli borç stokunun düşüşünün (özellikle bankaların) eşlik edebileceği ve görünümü rahatlatılabileceği düşünülmektedir. Temel güven unsurunun ise, enflasyonun baz etkisinin desteğiyle gerilemesi, önümüzdeki iki ayda verilerin ekonomideki yavaşlamayı teyit etmesi ve maliye politikasında beklenen sıkılaştırmanın açıklanmasının olacağı düşünülmektedir.

10. Gayrimenkul Piyasası

10.1 Ofis Piyasası;

- İstanbul’daki ofis ve plazaların ağırlıklı olarak yerleşim gösterdiği yerler, Avrupa Yakasında, Maslak, Levent ve Zincirlikuyu-Esentepe ofis bölgeleri, Anadolu Yakası’nda Kozyatağı, Ataşehir ve Ümraniye ofis bölgeleridir.
- İstanbul’un MİA’sı, Barbaros Bulvarı’ndan başlayan ve Maslak, Büyükdere Caddesi boyunca devam eden hattır. MİA olarak tanımlanan bu aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş Balmumcu bölgelerini kapsar.
- Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmakta, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır. MİA Dışı-Avrupa; Taksim, Nişantaşı, Şişli, Fulya ve Havaalanı bölgelerini kapsar. MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerini kapsar.

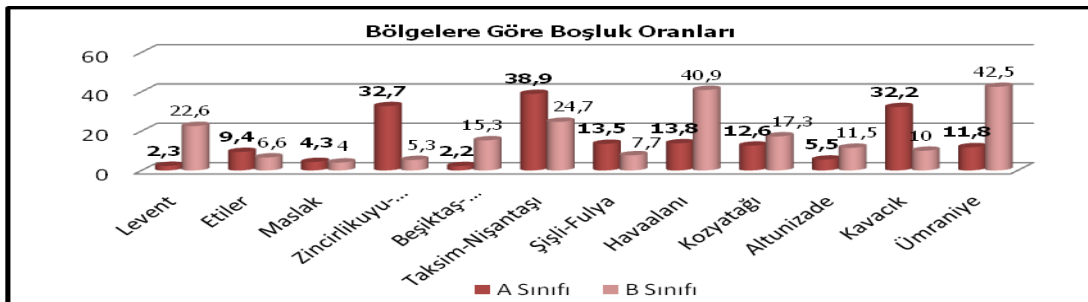
İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2009 1. ÇEYREK	10.4	22.5	16.7	13.3	29.9	16.0
2009 2. ÇEYREK	11.7	21.3	15.9	16.7	29.2	17.7
2009 3. ÇEYREK	12.1	20.4	14.3	15.1	31.4	16.6
2009 4. ÇEYREK	12.3	19.5	13.9	14.7	31.2	15.6
2010 1. ÇEYREK	12.0	19.6	14.6	13.8	33.5	18.2
2010 2. ÇEYREK	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8
2010 3. ÇEYREK	11.5	20	12.8	12.6	30.5	17.3
2010 4. ÇEYREK	11.3	18.6	14.4	9.2	33.9	15.1
2011 1. ÇEYREK	8.8	19.4	13.3	7.6	31.5	15.3
2011 2. ÇEYREK	9.8	16.9	16.2	7.2	30.4	15.5

KAYNAK: PROPIN, İSTANBUL OFİS PAZARI

2011 ilk çeyrek döneminde İstanbul ofis piyasası MİA bölgesinde ofis boşluk oranlarında hissedilir bir düşüş olduğu gözlenmektedir. MİA bölgesi A sınıfı ofislerde boşluk oranı %8,8'e, B sınıfı ofislerde ise %7,6'ya gerilemiştir. MİA dışı bölgelerde ise yeni arzların da ekleniyor olması ile birlikte boşluk oranları genellikle durağan kalmıştır. 2011 ikinci çeyrek döneminde ise MİA bölgesi A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2011 birinci çeyrek dönemine göre yükselmiştir. Özellikle Kavacık'ta inşası tamamlanan nitelikli A sınıfı ofis binalarının stoğa katılması, MİA Dışı-Asya'da boşluk oranlarının artmasına neden olmuştur.

MİA Dışı-Asya'da genel boşluklar bir önceki çeyrekte %13,3 iken, ikinci çeyrekte %16, 2 seviyesinde gözlenmiştir. MİA Dışı- Avrupa'da A sınıfı binaların genel boşluk oranları 2011 ikinci çeyrek döneminde bir önceki çeyrek döneme göre % 2,5 seviyesinde düşüş göstermiştir. Bu düşüşle MİA Dışı-Avrupa geçtiğimiz yılın en düşük seviyelerine inmiştir.



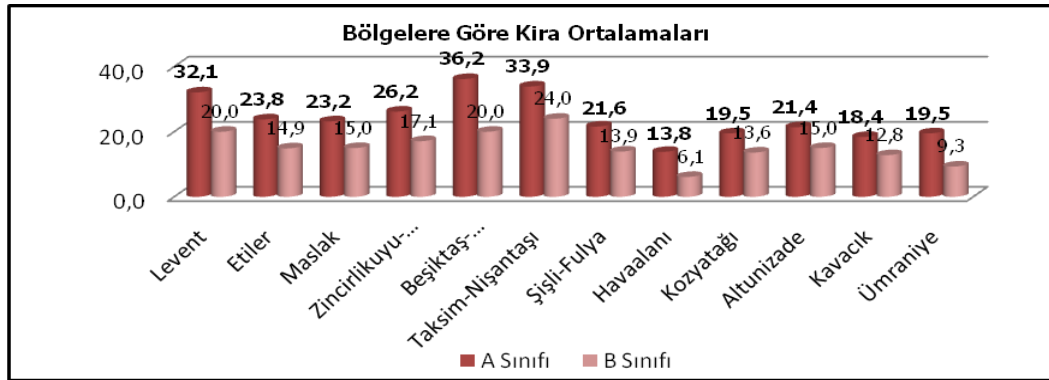
Levent ve Etiler'de A sınıfı binalardaki boşluk oranlarında artış gözlenmektedir. Kavacık'taki boşluk oranlarının bir önceki döneme göre yükseldiği, bunun sebebi olarak inşası tamamlanarak piyasaya katılan binalar olarak gösterilebilir. 2011 ikinci çeyrek döneminde hareketli olan Maslak'ta 2.000,-m² üzeri kiralamarlar gerçekleşmesine rağmen inşası tamamlanıp stoğa dâhil olan binalardan dolayı 2011 ikinci çeyrekte bir önceki döneme göre %3,5 artış gerçekleşmiştir. Şişli-Fulya civarında ise bu dönemde gerçekleşen kiralamalardan dolayı boşluk oranı %13,5 seviyelerine gerilemiştir. MİA Dışı-Asya'da yer

alan Kozyatağı'nda büyük ofis kullanıcılarının ana merkezlerini Ümraniye'ye taşımalarından dolayı boşluk oranları düşmüştür.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/m ² /Ay						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2009 1. ÇEYREK	28.0	18.0	18.7	13.9	9.0	12.1
2009 2. ÇEYREK	26.6	17.6	18.5	15.7	9.8	12.3
2009 3. ÇEYREK	26.4	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2009 4. ÇEYREK	26.6	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2010 1. ÇEYREK	25.9	17.7	18.9	14.9	9.2	11.6
2010 2. ÇEYREK	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3
2010 3. ÇEYREK	27,2	17,9	19,3	16,6	9,3	13,3
2010 4. ÇEYREK	28,2	18,0	20,3	16,7	9,7	13,0
2011 1. ÇEYREK	27,5	18,1	19,3	14,6	9,8	13,6
2011 2. ÇEYREK	27,6	18,3	19,5	17,0	9,6	13,5

KAYNAK: PROPIN, İSTANBUL OFİS PAZARI

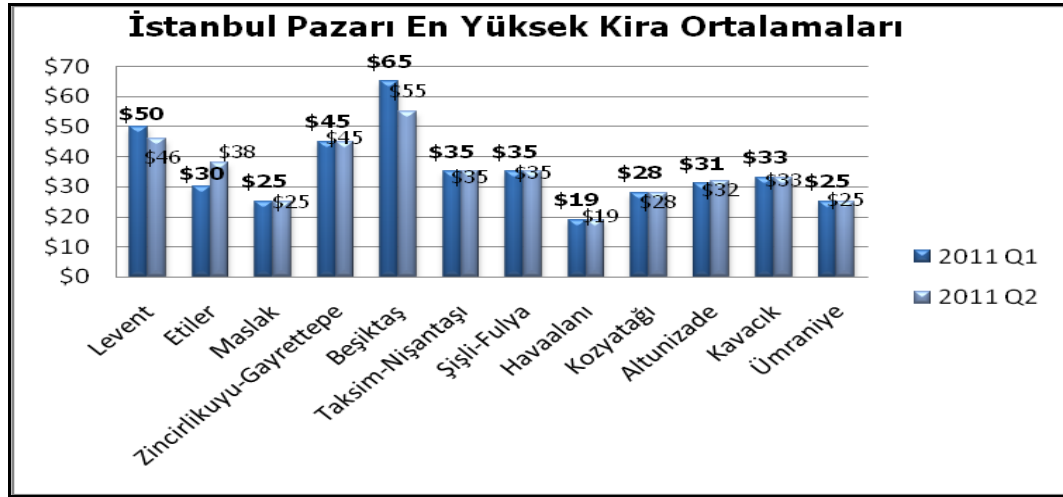
İstanbul ofis piyasasında 2010 yılı genelinde istikrarlı bir artış gösteren ofis kiralari 2011 yılı ilk çeyrek döneminde durağanlaşmış ve MİA bölgelerinde sınırlı bir gerileme yaşanmıştır. 2011 ikinci çeyrekte, önceki dönemlerle karşılaştırıldığında A sınıfı bina kira ortalamaları tüm bölgelerde genel olarak dengeli bir eğri çizmektedir. MİA, MİA Dışı- Asya ve MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı binaların genel kira ortalamalarının, bir önceki döneme göre az da olsa arttığı gözlenmektedir.



İkinci çeyrek dönemde en yüksek kira ortalaması Beşiktaş-Balmumcu' da 36,2 ABD \$/m²/Ay olmuştur. B sınıfı binalardaki kira ortalaması ise bir önceki çeyrek döneme göre yükselerek 20,0 ABD \$/m²/Ay olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı		
DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M ²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M ²
2009 Q1	1.141.776	766.816
2009 Q2	803.302	396.687
2009 Q3	516.539	386.687
2009 Q4	1.011.452	557.921
2010 Q1	675.534	477.452
2010 Q2	1.251.969	489.971
2010 Q3	977.426	561.355
2010 Q4	1.662.311	547.438
2011 Q1	733.845	660.379
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU		

Türkiye genelinde alınan ofis-işyeri binası yapı ruhsatları 2011 yılı ilk çeyreğinde 733 bin m² olmuş ve 2010 yılı son çeyreğine göre yarı yarıya gerilemiştir. Ancak geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre %15 büyüme gerçekleşmiştir. Kullanıma arz edilen yeni ofis binaları ise 660 bin m² ile son 10 çeyrek dönemin en yüksek rakamına ulaşmıştır. Yeni ofis işyeri arzının genişlediği görülmektedir.

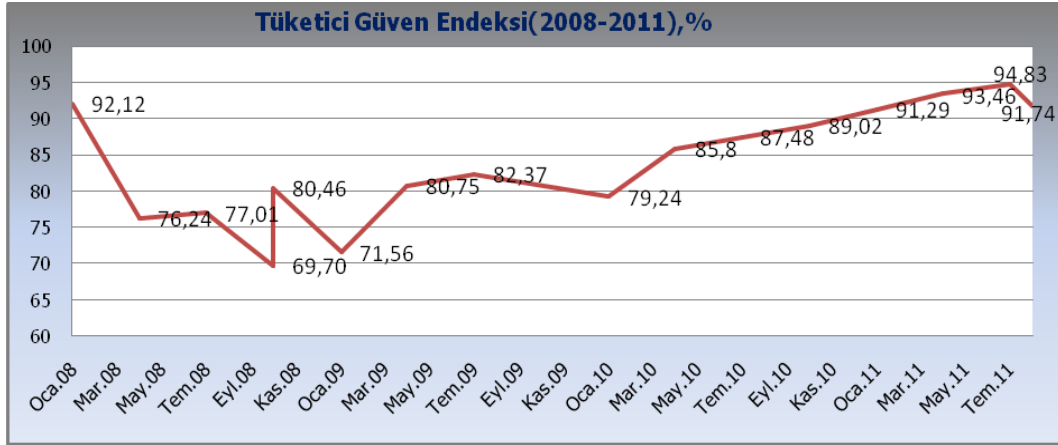


Propin tarafından yayınlanan 2. Çeyrek raporunda sunulan, bölgelere göre talep edilen en yüksek kira liste rakamları yukarıda ki grafikte yer almaktadır. En yüksek kira rakamı Beşiktaş-Balmumcuda talep edilen 55,-ABD \$/m²/ay'dır. En yüksek ikinci kira rakamı olan 46,-ABD \$/m²/ay'ın talep edildiği Levent'te yüksek kira rakamlarına rağmen ofislerin yoğun talep alması ve hızla kiralanması ilgi çekmektedir.

10.2 Perakende Piyasası;

- *Tüketici Güven Endeksi;*

2011 yılının ilk iki çeyrek döneminde tüketicinin satın alma eğilimleri kuvvetli seyretnmiştir. Ekonomideki soğutma önlemlerine rağmen 2011 yılının birinci ve ikinci çeyreklerinde tüketicilerin satın alma eğilimleri hızlı ekonomik büyüme yaşanan 2010 yılı genelinin üzerinde gerçekleşmiştir.

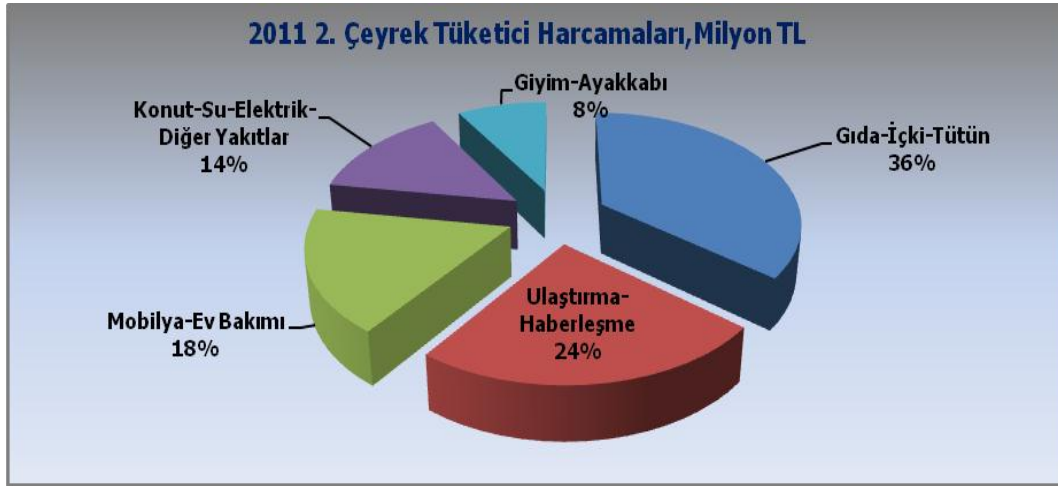


Kaynak: TÜİK

2008-2011 inceleme döneminde birkaç ay hariç endekste yetersiz de olsa bir artış trendinden bahsetmek mümkündür. Nisan 2008'den beri 80'li değerlerin altında seyretnmeye başlayan endeks değerinin, 2009 yılı Nisan ayından itibaren tekrar 80'lerin üzerinde değerler almaya başladığı, son iki yıldan bu yana ise kriz öncesi seviyelere ulaştığı görülmektedir. 2009-2010-2011 yıllarının tüm aylarında tüketici güven endeksinde endeks sayısının 100'ün altındaki değerlerde kalması, tüketici güvenindeki kötümser durumu göstermektedir.

- *Türkiye Tüketim Harcamaları;*

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2011 Yılı 2. Dönem Gayri Safi Yurtiçi Hasıla verilerine göre, yerleşik ve yerleşik olmayan hane halklarının **yurtiçi tüketimi harcamaları** yılın ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 8,5 artışla 19 milyar 961 milyon TL'ye yükselirken, bunun 5 milyar 332 milyon TL'lik en büyük bölümünü gıda, içki ve tütün harcamaları oluşturmuştur.

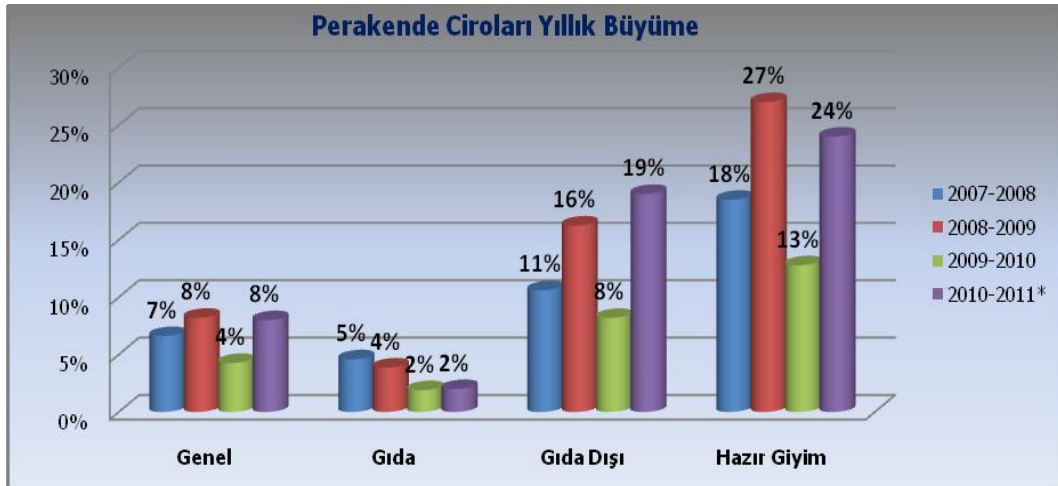


Kaynak: TÜİK

2011 yılının ikinci çeyreğinde ulaştırma ve haberleşme için 3 milyar 573 milyon TL; mobilya, ev aletleri ve ev bakımı için 2 milyar 617 milyon TL, konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar için 2 milyar 64 milyon TL, giyim ve ayakkabı için 1 milyar 272 milyon TL harcama yapıldığı kaydedilmiştir. Tüketicilerin yılın ikinci çeyreğinde yaptığı sağlık harcamaları 1 milyar TL'yi aşarken, eğitime 156 milyon TL, eğlence ve kültüre 897 milyon TL, lokanta ve otellere ise 710 milyon TL olmuştur.

- Perakende Ciroları;

Tüketici algısındaki olumlu değişimin etkisi ile perakende cirolarında artış gözlenmektedir. AMPD verilerine göre; 2011'in ilk 7 ayındaki gerçekleşen ciro incelendiğinde, 2010 ilk 7 aya göre **%8 büyüme ile önemli bir ivme yakalamıştır.**



Kaynak: AMPD

*2011 yılı ilk yedi ayına ilişkin değişimi ifade etmektedir.

2011 yılının ilk 7 ayında tüm alt sektörlerde büyüme yaşanmış, özellikle gıda perakendesinden kaynaklı bir artış kaydedilmiştir. Gıda dışı cirolarında ise Hazirandaki mevsimsel artış, normal seyrine dönmüştür.

İkinci çeyrek sonu itibarıyla tüketicilerin satın alma eğilimi en üst seviyeye ulaşmıştır. Ancak üçüncü çeyrek içinde tüketicilerin güveninde ve genel ekonomiye ilişkin beklentilerinde bir gevşeme ortaya çıkmıştır. Buna bağlı olarak tüketicilerin dayanıklı tüketim malı satın alma isteği gerilerken, yarı dayanıklı tüketim malı harcamalarına eğilimin arttığı görülmektedir.

- ***Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi;***

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100			
DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALANM ² ENDEKSİ	M ² BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2009 Q2	133	176	97
2009 Q3	155	183	109
2009 Q4	168	192	116
2010 Q1	127	195	90
2010 Q2	142	203	96
2010 Q3	153	205	101
2010 Q4	151	218	99
2011 Q1	141	221	92
2011 Q2	151	236	95
2011 Q3	161	238	101

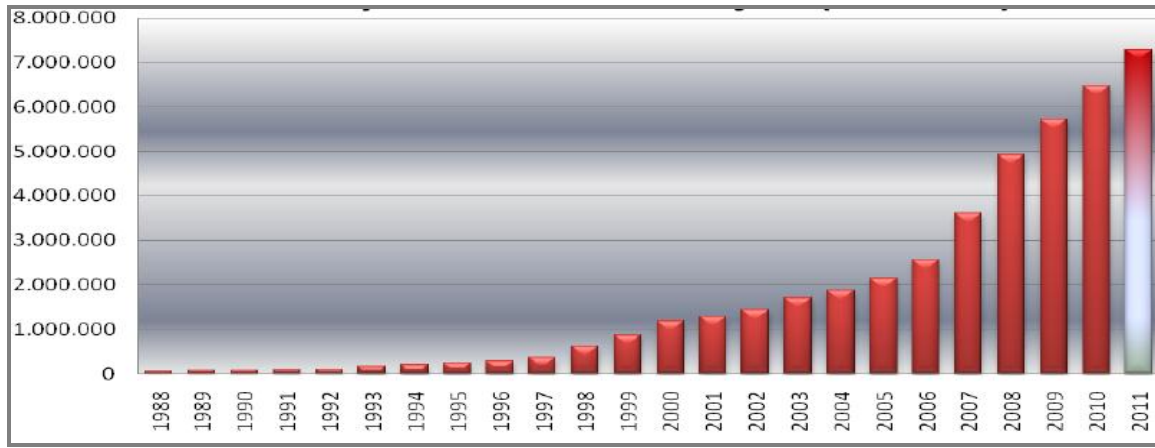
KAYNAK: AMPD

2011 yılı ilk çeyreğinde AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,9 artmıştır. 2010 yılının son çeyreğine göre ise mevsimsellik etkisi ile gerilemiştir. Kiralanabilir alan endeksi yılın ilk çeyreğinde yüzde 1,4 oranında genişleme göstermiştir. M² başına ciro endeksi ise mevsimsellik etkisi ile bir önceki çeyreğe göre gerilemişken, geçen yılın aynı çeyrek dönemine kıyasla yüzde 2 artış göstermiştir. **2011 yılının ikinci çeyrek döneminde ise AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre %6,3 oranında artmıştır. Kiralanabilir alan endeksi de yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,8 oranında artış göstermiştir. M² başına ciro endeksi ise 95 ile geçen yılın aynı dönemine göre 1 puan gerilemiştir.**

- ***Türkiye AVM Piyasası;***

İlk modern alışveriş merkezi olan **Galeria İstanbul Ataköy'de 1988 yılında**, açılmıştır. Bunu sırasıyla, Karum(1991), Carrefour(1991), Akmerkez(1993), Capitol(1993), Carousel(1995), Kipa(1995), Migros(1998), Profilo(1998) takip etmiştir. Alışveriş tutkusu Anadolu'ya yayıldığında ilk adımı ise Konya'da Adesa(1993) atmıştır. Organize Perakendecilik bu dönemden sonra bir patlama yapmıştır. Bu dikkat çekici büyümede hayat tarzlarındaki değişim, tüketici kredisi ve kredi kartının yaygınlaşması, otomobil sayısının artması ve kadınların çalışma hayatına katılması gibi çok değişik faktör rol oynamıştır.

Türkiye Geneli AVM Gelişimi



Kaynak: Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)

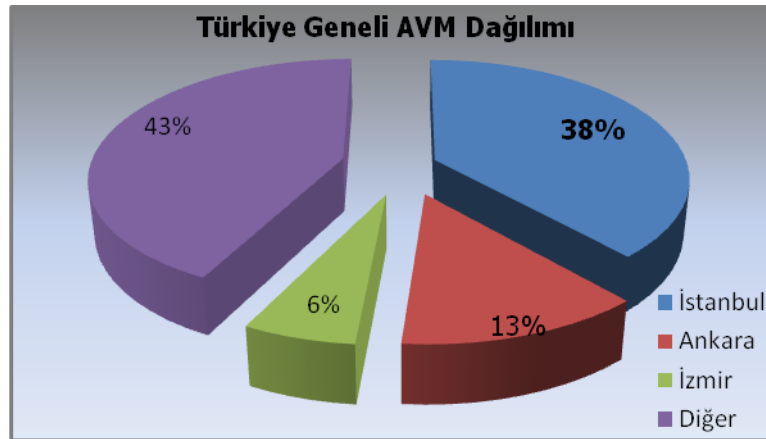
Ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe önemli bir canlanma yaşanmıştır. Perakende sektöründeki canlanmaya bağlı olarak kriz döneminde yavaşlayan ve ertelenen AVM yatırımları 2010 yılında yeniden hız kazanmıştır. Yerli ve yabancı yatırımcıların İstanbul ve diğer illerde AVM yatırımları ve yeni proje girişimleri artmaktadır. Perakende sektöründeki gelişme, yabancı markaların da Türkiye'ye ilgisini arttırmakta ve girişini hızlandırmaktadır. Büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımları başlanmakta ve planlanmaktadır. Satın alma gücündeki genişleme ve yeni orta sınıfın tüketici tercihleriyle birlikte diğer illerde de AVM yatırımlarının genişlemesi organize perakendenin payının artmasına destek olmaktadır.

Türkiye Geneline AVM Yatırımları				
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²
2009 Q1	5	55.700	194	4.458.258
2009 Q2	5	129.000	199	4.587.258
2009 Q3	7	251.000	206	4.852.758*
2009 Q4	7	368.700	213	5.221.458
2010 Q1	3	122.000	216	5.343.458
2010 Q2	7	148.280	223	5.491.738
2010 Q3	6	174.000	226	5.665.738
2010 Q4	7	250.000	261	6.285.271
2011 Q1	6	236.900	267	6.522.171
2011 Q2	11	350.725	278	6.872.896
2011 Q3*	6	249.550	284	7.122.446
KAYNAK: TÜİK-AYD			*16 Eylül	

AYD'den yapılan açıklamaya göre, Türkiye genelinde 2011 yılının ilk 3 çeyreğinde açılan 23 AVM ile sektörde kiralanabilir alan toplamı 837.175,-m² eklenerek toplam kiralanabilir alan 7,1 milyon m²'ye ulaşmıştır. Yeni AVM'lerin 3'ü İstanbul'da, 3'ü diğer illerde açılmıştır.

Faaliyet halindeki alışveriş merkezlerinin artışına bağlı olarak, Türkiye'de toplam kiralanabilir alan 2010 yılına göre %13 büyümüştür. İnşaatı süren AVM'lerin de tamamlanmasıyla toplam AVM sayısının 2011'de 304 ve toplam kiralanabilir alanın ise 8 milyon metrekare civarında olacağı öngörülmektedir.

İllere göre bakıldığında İstanbul 109 aktif alışveriş merkezi ile ilk sırada yer alırken, Ankara 37, İzmir 17 alışveriş merkezi ile İstanbul'u takip etmektedir.



KAYNAK:AYD

Türkiye'de henüz 81 ilin 48'inde AVM bulunmaktadır. Isparta, Artvin ve Hatay illerinde 2010 yılında ilk AVM'ler açılmışken, Mardin Kızıltepe, Siirt ve Kırıkkale illerinde ise yakında açılacak AVM'ler yatırımların küçük şehirlere doğru kaydığının bir göstergesidir. Adapazarı, Bursa, Düzce, Adana, Edirne, Antakya, Balıkesir, Antalya ve Diyarbakır AVM'lerin yeni adresleri olarak ortaya çıkmaktadır. 2013'te AVM yatırım potansiyeli taşıyan illerin arasında Kilis, Sinop, Kars, Iğdır, Kahramanmaraş ve Afyon yer alırken, Mersin, Sakarya, Nevşehir, Gaziantep ve Van doygunluğu devam edecek iller olarak sıralanmaktadır.

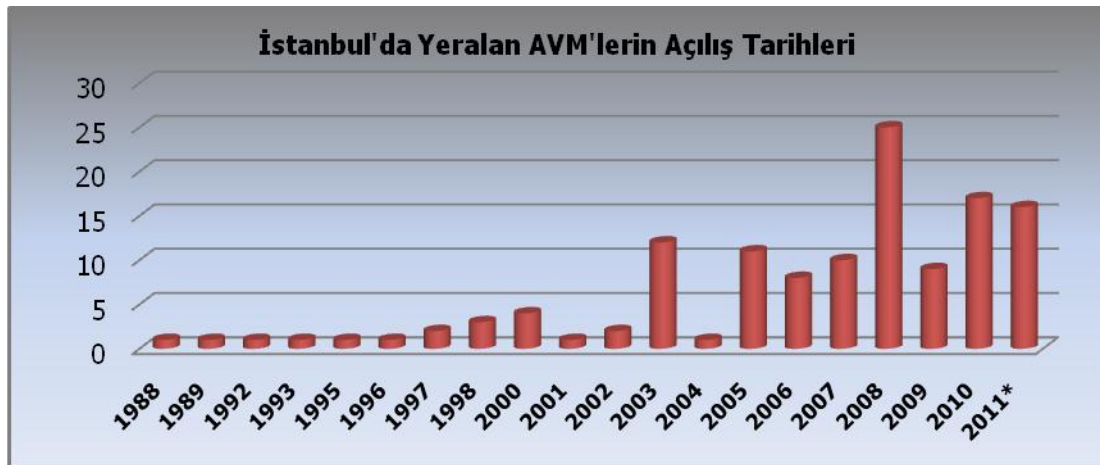
Türkiye, 1000 kişi başına 92 m²'lik kiralanabilir alan ihtiyacı ile birçok Avrupa ülkesinin gerisinde kalmaktadır. Fransa'da bu sayı her 1000 kişiye yaklaşık 252,9 m² iken İngiltere'de 258 m², Almanya'da ise 153,6 m²'dir. **Türkiye'de kiralanabilir alan ortalamasının üstünde olan illerin başında İstanbul gelmektedir. İstanbul'u Ankara, Denizli, Bursa, Tekirdağ, İzmir, Eskişehir ve Adana takip etmektedir.** Bin kişi başına düşen kiralanabilir alan ortalamasının altında kalan iller arasında ise Antalya, Gaziantep, İzmir, Mersin ve Sakarya göze çarpmaktadır.

1.000 Kişi Başına Düşen BKA, 2011 1. Çeyrek		
Şehir	2010 Q4	2011 Q1
İstanbul	200 m ²	215 m ²
Ankara	202 m ²	202 m ²
Denizli	118 m ²	154 m ²
Bursa	130 m ²	130 m ²
Tekirdağ	139 m ²	139 m ²
İzmir	112 m ²	118 m ²
Eskişehir	116 m ²	116 m ²
Adana	59 m ²	59 m ²
Türkiye	88 m ²	92 m ²

KAYNAK: Jones Lang LaSalle

- **İstanbul AVM Piyasası;**

Güçlü bir çarşı geleneğine sahip olan İstanbul'da, büyük AVM'lerin ortaya çıkışı 1980'lerin sonuna rastlamaktadır. İstanbul'da 1990'larda ilk AVM'ler, eski şehir merkezindeki çarşılarından ilham alarak Bakırköy, Altunizade, Etiler gibi alt merkezlerde (Galleria 1988, Capitol 1993, Akmerkez 1993) inşa edilmeye başlanmıştır. İlk dönemde inşa edilen AVM'ler önceden lüks malların topluma sunulduğu bir alan imajını sunarken, bugün bunların çoğu üst-orta kesimlere hitap eden yerler haline gelmişlerdir. Günümüzde ise daha lüks ve dışarıya tam kapalı, yarı kapalı gibi farklı konseptlerde projelerin yapıldığı görülmektedir. Bunlar aynı zamanda işyeri, konut ve bunların yan hizmetlerini (spor merkezi, günlük bakım ve temizlik, otopark, vb. donatı ve hizmetler) içerecek cazibe alanları haline gelmektedirler.



- Eylül 2011'e kadar

İstanbul'da bugün bazı kaynaklara göre yaklaşık 109 adet AVM olduğu ileri sürülmektedir. Buna göre, 5'i 1995'ten önce yapılmıştır. 1996-2000 döneminde 10 adet AVM yapılmış, 2001-2005 döneminde bu sayı nerdeyse 3 katına çıkarak 27'ye çıkmıştır. 2006-2008 yılları arasındaki 2 yılda ise ~40 adet AVM inşa edilmiştir. Buna göre, İstanbul'da AVM inşaatının 2000'li yıllardan bu yana ivme kazandığı görülmektedir.

İstanbul'daki AVM'lerin geneli incelendiğinde, çok geniş (80.000+) kiralanabilir alana sahip AVM sayısının toplam içinde %7'lik bir paya sahip olduğu görülmektedir. Cevahir AVM (118.000,-m²), Marmara Forum (135.000,-m²) ve Forum İstanbul (135.000,-m²) Türkiye ve Avrupa çapında bilinen en büyük alışveriş merkezleridir. 20.000,-m²'den daha az kiralanabilir alana sahip AVM'lerin sayısı ise toplam içinde %50'lik bir paya sahip olup, **son yıllarda artık daha küçük metrekareli, kolayca ulaşılabilen, tercihen yürüme mesafesinden müşteri alabilecek AVM'lere yatırım eğiliminin olduğu söylenebilir.**

10.3 Turizm Sektörü

Türkiye doğal güzellikleri, eşsiz tarihi mekânları, arkeolojik ören yerleri, gelişmekte olan turistik altyapısı ve misafirperverlik geleneği ile dünyanın en çok tercih edilen turizm destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Üç tarafı denizlerle çevrili olan ülkede yazların uzun sürmesi ülkeyi yaz tatili açısından son derece popüler hale getirmektedir. Turizm sektörü yeni istihdam olanakları yaratması, GSYİH ve ödemeler dengesine pozitif yönde destek olması gibi özellikleriyle Türkiye'de son yıllarda yaşanan ekonomik kalkınmanın arkasındaki en önemli etkenlerden biri olmuştur.

➤ Turizm Gelirleri ve Ziyaretçi Sayısı;

2009 yılı verilerine göre, dünyada en çok turist çeken ülkelerin ziyaretçi sayıları incelendiğinde, Türkiye'nin 7. Sırayı alarak, Almanya ve Meksika'yı geride bıraktığı görülmektedir. 2008 yılında 79,3 milyon ziyaretçi ile en çok sayıda yabancı ziyaretçi çeken ülke Fransa olmuştur. Fransa'yı ABD ve İspanya takip ederken Türkiye 25 milyon yabancı ziyaretçi ile 8. sırayı almıştır. Yabancı ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri son dönemlerde büyük bir hızla artmaktadır.

En Çok Ziyaret Edilen 10 Ülke-2009		
Sıra No.	Ülke	Milyon Kişi
1	Fransa	74,2
2	A.B.D.	54,9
3	İspanya	52,2
4	Çin	50,9
5	İtalya	43,2
6	İngiltere	28,0
7	Türkiye	25,5
8	Almanya	24,2
9	Malezya	23,6
10	Meksika	21,5

Kaynak: UNWTO(Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü)

Türkiye 2008 yılında, dünya çapında kötüleşen koşullara rağmen, 26 milyonu yabancı ve 4 milyonu yerli olmak üzere toplam 30 milyon ziyaretçi ağırlayarak tarihinin en iyi yılını geçirmiştir. Ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri sırasıyla % 13,6 ve % 18,5 artmış ve sonuç olarak ziyaretçi başına ortalama 708 ABD doları gelir elde edilmiştir. 2009 yılında ise, yabancı ziyaretçi sayısı % 2,8 artmış, ancak gelirler % 7 düşmüştür. Bunun sonucunda ziyaretçi başına ortalama gelir miktarı 647 ABD dolarına gerilemiştir⁴. 2010 yılı turizm istatistikleri incelendiğinde, yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıla oranla yüzde 5,7 oranında artış göstermiş olup, 28.632.204 seviyesine ulaşmıştır⁵.

2010-2011 yılları Temmuz - Eylül dönemini içeren, toplam ziyaretçi sayısında 2010 yılına oranla bir düşüş gözlenmekle birlikte, giriş yapan ziyaretçi başına ortalama harcamalarda artış görülmektedir.

2010-2011 Temmuz -Eylül Dönemi Toplam Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Gelirleri		
Dönemi	Giriş Yapan Ziyaretçi Başına Ortalama Harcama(\$)*	Giriş Yapan Ziyaretçi Sayısı**
Eylül 11	735	428 960
Ağustos 11	689	467 089
Temmuz 11	716	569 553
Haziran 11	717	653 460
Mart 11	797	575 006
Şubat 11	723	516 563
Ocak 11	658	555 008
Aralık 10	767	562 702
Kasım 10	843	559 486
Ekim 10	767	551 749
Eylül 10	749	518 823
Ağustos 10	694	547 433
Temmuz 10	697	770 870
*Üçer aylık dönemlerin ortasında yurtdışında ikamet eden yabancı ve vatandaşlara anket uygulanmaktadır.		
**Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayılarıdır		

Kaynak: TÜİK

2010-2011 yılları Temmuz - Eylül dönemini içeren turizm gelir ve giderleri incelendiğinde 2011 yılı Temmuz ve Eylül ayları turizm gelirlerinin, 2010 yılı Temmuz ve Eylül ayları turizm gelirlerine göre arttığı görülmektedir.

⁴ TÜİK(Türkiye İstatistik Kurumu)

⁵ Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2009-2010

2010-2011 Temmuz - Eylül Dönemi Turizm Gelir Ve Giderleri		
Dönemi	Turizm Geliri(000 \$)	Turizm Gideri(000 \$)**
Eylül 11	3 044 739	315 407
Ağustos 11	3 198 256	321 881
Temmuz 11	3 096 033	407 600
Haziran 11	2 182 170	468 249
Mart 11	1 257 515	458 349
Şubat 11	909 268	373 289
Ocak 11	933 488	365 160
Aralık 10	1 057 772	431 858
Kasım 10	1 512 808	505 230
Ekim 10	2 684 864	423 054
Eylül 10	2 636 147	388 662
Ağustos 10	3 197 707	380 133
Temmuz 10	2 741 035	537 105

****Üçer aylık dönemlerin ortasında yurtdışında ikamet eden yabancı ve vatandaşlara anket uygulanmaktadır.**

Kaynak: TÜİK

➤ Gelen Turistlerin Milliyetlere Göre Dağılımları;

2010 yılı Ocak-Aralık döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında **Almanya % 15,32 (4 385 263)** ile birinci, **Rusya Federasyonu % 10,85 (3 107 043)** ile ikinci, **İngiltere % 9,34 (2 673 605)** ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi İran, Bulgaristan, Gürcistan, Hollanda, Fransa, Suriye ve İtalya izlemektedir.

2008-2010 Yılları Ocak-Aralık Döneminde Ülkemize Gelen Yabancıların Milliyetlere Göre Dağılımı-İlk 10 Ülke

ÜLKELER	2010	MİL. PAY%	2009	MİL. PAY%	2008	MİL. PAY%
ALMANYA	4.385.263	15,32	4.488.350	16,58	4.415.525	16,77
RUSYA FED.	3.107.043	10,85	2.694.733	9,95	2.879.278	10,93
İNGİLTERE	2.673.605	9,34	2.426.749	8,96	2.169.924	8,24
İRAN	1.885.097	6,58	1.383.261	5,11	1.134.965	4,31
BULGARİSTAN	1.433.970	5,01	1.406.604	5,19	1.255.343	4,77
GÜRCİSTAN	1.112.193	3,88	995.381	3,68	830.184	3,15
HOLLANDA	1.073.064	3,75	1.127.150	4,16	1.141.580	4,33
FRANSA	928.376	3,24	932.809	3,45	885.006	3,36
SURİYE	899.494	3,14	509.679	1,88	406.935	1,55
İTALYA	671.060	2,34	634.886	2,34	600.261	2,28
DİĞER	10.463.039	36,54	10.477.512	38,70	10.617.676	40,32
GENEL TOPLAM	28.632.204	100,00	27.077.114	100,00	26 336 677	100,00

2011 yılı Ocak-Ekim döneminde Antalya'ya en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında **Rusya Federasyonu % 26,85 (2.698.843)** ile birinci, **Almanya % 25,41 (2.553.526)** ile ikinci, **Hollanda % 5,17 (519.989)** ile üçüncü sıradadır. Hollanda'yı İngiltere, İsveç, Ukrayna, Fransa, Norveç ve diğer ülkeler izlemektedir.

2008-2011 Yılları Ocak-Ekim Döneminde Antalya'ya Gelen Yabancıların Milliyetlere Göre Dağılımı-İlk 20 Ülke

MİLLİYETLER	2008 YILI		2009 YILI		2010 YILI		2011 YILI		2011 / 2010 YILI	
	OCAK - EKİM DÖNEMİ		OCAK - EKİM DÖNEMİ		OCAK - EKİM DÖNEMİ		OCAK - EKİM DÖNEMİ		KARŞILAŞTIRMASI	
	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYE T PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİ YET PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYE T PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYE T PAYI (%)	SAYISAL DEĞİŞİM	ORANSAL DEĞİŞİM (%)
RUSYA FEDERASYONU	2 169 194	26,41	2 099 818	26,63	2 448 703	27,36	2 698 843	26,85	250 140	10,22
ALMANYA	2 111 550	25,71	2 072 388	26,28	2 316 341	25,88	2 553 526	25,41	237 185	10,24
HOLLANDA	429 900	5,23	410 209	5,20	443 499	4,95	519 989	5,17	76 490	17,25
İNGİLTERE	264 617	3,22	305 769	3,88	423 512	4,73	443 591	4,41	20 079	4,74
İSVEÇ	230 346	2,80	212 602	2,70	271 877	3,04	359 069	3,57	87 192	32,07
UKRAYNA	449 499	5,47	340 388	4,32	351 991	3,93	348 017	3,46	- 3 974	-1,13
FRANSA	199 359	2,43	202 899	2,57	253 608	2,83	314 107	3,13	60 499	23,86
NORVEÇ	170 391	2,07	177 779	2,25	210 266	2,35	268 049	2,67	57 783	27,48
POLONYA	220 136	2,68	217 020	2,75	225 757	2,52	257 043	2,56	31 286	13,86
AVUSTURYA	214 612	2,61	227 553	2,89	240 224	2,68	251 254	2,50	11 030	4,59
BELÇİKA	206 247	2,51	194 569	2,47	195 110	2,18	219 635	2,19	24 525	12,57
DANİMARKA	134 320	1,64	140 139	1,78	169 334	1,89	203 976	2,03	34 642	20,46
KAZAKİSTAN	95 470	1,16	102 798	1,30	142 373	1,59	188 109	1,87	45 736	32,12
ÇEK CUMHURİYETİ	100 236	1,22	102 053	1,29	119 415	1,33	155 737	1,55	36 322	30,42
İSVİÇRE	96 876	1,18	108 689	1,38	121 100	1,35	149 480	1,49	28 380	23,44
İRAN	28 009	0,34	33 541	0,43	77 340	0,86	138 681	1,38	61 341	79,31
FİNLANDİYA	53 344	0,65	64 229	0,81	76 356	0,85	111 895	1,11	35 539	46,54
SLOVAKYA	43 247	0,53	57 370	0,73	71 880	0,80	99 347	0,99	27 467	38,21
ROMANYA	95 946	1,17	83 906	1,06	86 195	0,96	89 259	0,89	3 064	3,55
BELARUS (BEYAZ RUSYA)	91 281	1,11	85 071	1,08	101 340	1,13	73 523	0,73	- 27 817	-27,45

Kaynak: Antalya İl Turizm ve Kültür Bakanlığı

➤ **Yabancı Turistlerin Türkiye'yi Ziyaret Amacı;**

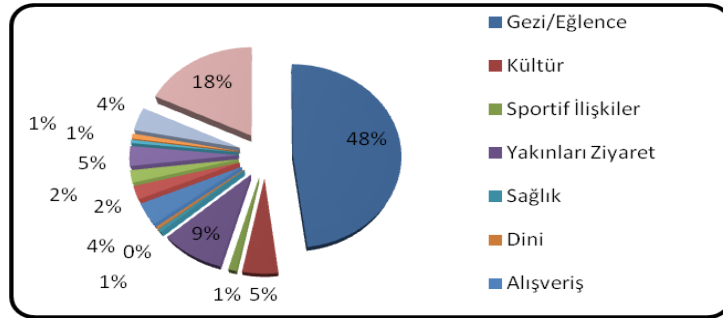
2001-2008 yılları arasında, geliş amaçlarına göre çıkış yapan yabancı ziyaretçilerin oranları Tablo 7'de görülmektedir. Tabloya göre, son sekiz yılda gezi-eğlence amacıyla Türkiye'ye gelen yabancıların oranı %44,3 ile %49,7 arasında değişmektedir. İkinci sırada bulunan yakınları ziyaret amacı, 2001 yılında gelen yabancıların %7'lik kısmının ülkeye gelmesini sağlamış, bu oran 2003 ve 2004 yıllarında azalsa da daha sonra yükselerek 2008 yılında %9,1'e ulaşmıştır.

Ülkemize yapılan 2001-2008 dönemine ilişkin sekiz yılda Gezi/Eğlence ve Alışveriş amacı toplamının yaklaşık %52-%58 aralığında seyrettiği, diğer bir ifadeyle ülkemize gelen her iki ziyaretçiden en az birinin bu amacı güttüğü görülmektedir.

Geliş Amaçlarına Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler(2001-2008)

Geliş Amacı	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gezi/Eğlence	46,40	49,50	49,70	47,80	48,30	44,30	47,30	48,00
Kültür	8,10	7,90	7,30	6,50	6,40	5,20	5,00	5,20
Sportif İlişkiler	1,10	1,00	1,10	1,20	1,20	0,90	1,30	1,20
Yakınları Ziyaret	7,00	7,60	6,10	6,10	7,20	7,60	9,00	9,10
Sağlık	0,90	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,60
Dini	0,30	0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,60	0,40
Alışveriş	7,40	5,90	7,10	6,10	5,30	5,90	4,80	4,00
Toplantı, Konferans, Seminer	2,10	1,80	2,20	1,90	2,00	2,30	2,90	2,40
Görev	4,40	4,40	5,30	4,70	4,20	5,30	2,50	2,20
Ticari İlişkiler, Fuar	4,50	2,90	3,20	3,70	3,00	3,90	3,80	3,50
Eğitim	-	1,50	0,50	0,70	0,40	0,50	0,60	0,60
Transit	2,70	2,00	1,80	1,00	2,00	1,70	0,20	0,90
Diğer	3,80	0,90	2,90	3,40	3,00	3,90	5,10	4,10
Beraberinde Giden	11,30	13,50	11,40	15,80	15,70	14,80	16,40	17,80
Toplam Ziyaretçi Sayısı(Milyon)	11,27	12,92	13,70	17,20	20,52	19,27	23,01	26,38

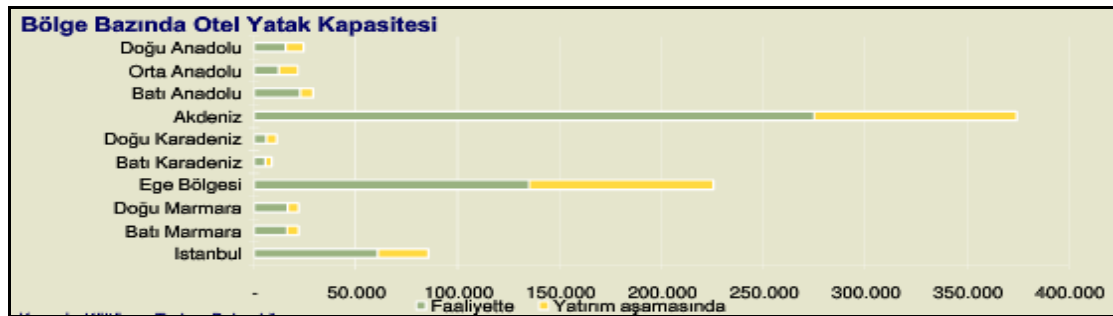
Kaynak: TÜİK



2008 Yılı Yabancı Turistlerin Türkiye'ye Geliş Amacı

► Türkiye Otel Sektörü;

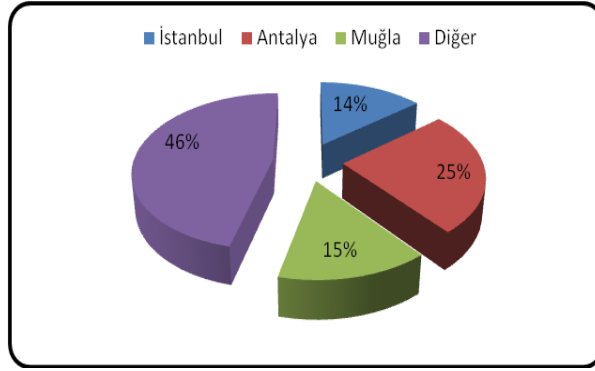
Türkiye'nin 3 büyük şehri olan İstanbul, Ankara ve İzmir ile popüler tatil beldeleri Antalya, Muğla ve Aydın otellerin yoğunlaştığı illerdir. Aşağıdaki grafikte de görüldüğü üzere, Akdeniz Bölgesi en geniş yatak kapasitesine sahip bölgedir. Bununla birlikte, Ege Bölgesi'ndeki yatak kapasitesi hızla gelişmektedir ve yeni yatırımlarla birlikte %67 oranında artması beklenmektedir. İstanbul da başlı başına oldukça geniş bir yatak kapasitesine sahiptir.



İstatistikî Bölge Birimleri Genelinde Toplam Yatak Kapasiteleri

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2008

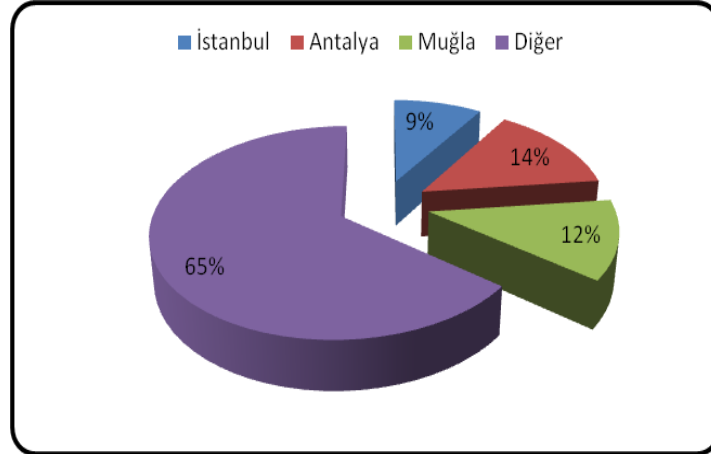
Turizm Bakanlığı işletme belgeli tesislerin Türkiye genelindeki yüzde dağılımı incelendiğinde, **Antalya'nın %25'lik** pay ile birinci sırada yer aldığı görülmektedir.



Türkiye Geneline Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Tesislerin Dağılımı

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Belediye onaylı turistik tesislerin dağılımı incelendiğinde ise, **Antalya %14'lük** payı ile ilk sırada yer almaktadır.



Türkiye Geneline Belediye Onaylı Tesislerin Dağılımı

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

➤ **Antalya Otel Sektörü;**

Turizm Bakanlığı işletme belgeli tesislerin Antalya'nın İlçelerine göre dağılımı incelendiğinde, İlde yer alan toplam 746 tesisin 240 adedinin Alanya İlçesi'nde, 145 adedinin Manavgat İlçesi'nde, 140 adedinin Kemer İlçesi'nde ve **69 adedinin ise Serik İlçesi'nde** yer aldığı görülmektedir.

2011 YILI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ TESİSLERİN İLÇELER BAZINDA DAĞILIM TABLOSU									
İLÇE ADI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
MANAVGAT	145	40 781	88 521	44	9 771	21 215	189	50 552	109 736
ALANYA	240	36 398	77 113	35	5 810	12 470	275	42 208	89 583
KEMER	140	26 969	56 660	18	2 935	6 676	158	29 904	63 336
SERİK	69	24 150	51 666	13	2 508	5 467	82	26 658	57 133
AKSU	17	7 803	16 731	8	2 904	6 683	25	10 707	23 414
KONYAALTI	44	7 928	17 563	7	648	1 494	51	8 576	19 057
MURATPAŞA	63	7 097	14 718	6	788	1 638	69	7 885	16 356
KAŞ	19	709	1 452	3	206	478	22	915	1 930
DEMRE	0	0	0	4	495	1 065	4	495	1 065
FİNİKE	2	371	750	0	0	0	2	371	750
GAZİPAŞA	0	0	0	1	99	200	1	99	200
KEPEZ	2	97	197	0	0	0	2	97	197
DÖŞEMEALTI	1	15	44	0	0	0	1	15	44
KORKUTELİ	1	0	0	0	0	0	1	0	0
TOPLAM	746	152.782	326.554	142	26 406	57.958	888	179 188	384.512

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 17.06.2011

2011 YILI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ TESİSLERİN TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIM TABLOSU									
TESİSİ TÜRÜ / SINIFI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
1. SINIF TATİL KÖYÜ	6	2 389	5 154	0	0	0	6	2 389	5 154
5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	39	15 035	33 241	7	1 594	3 329	46	16 629	36 570
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	4	1 927	4 164	1	474	1 088	5	2 401	5 252
5 YILDIZLI OTEL	196	75 203	161 391	29	8 771	18 715	225	83 974	180 106
4 YILDIZLI OTEL	171	36 990	77 718	40	11 680	25 824	211	48 670	103 542
3 YILDIZLI OTEL	128	12 018	24 891	22	2 280	4 722	150	14 298	29 613
2 YILDIZLI OTEL	63	2 613	5 346	7	338	678	70	2 951	6 024
1 YILDIZLI OTEL	16	1 049	2 115	4	190	420	20	1 239	2 535
MOTEL	0	0	0	1	16	32	1	16	32
PANSİYON	18	276	548	1	10	20	19	286	568
KAMPİNG	0	0	0	2	486	1 390	2	486	1 390
APART OTEL	4	150	398	0	0	0	4	150	398
MÜSTAKİL APART OTEL	39	2 416	5 702	4	240	866	43	2 656	6 568
1. SINIF LOKANTA	5	0	0	2	0	0	7	0	0
SAĞLIKLI YAŞAM TESİSİ	0	0	0	1	0	0	1	0	0
GOLF TESİSİ	11	275	424	1	60	228	12	335	652
KONGRE VE SERGİ MERKEZİ	0	0	0	2	0	0	2	0	0
EĞLENCE MERKEZİ	0	0	0	1	0	0	1	0	0
TEMALİ PARK	0	0	0	1	0	0	1	0	0
GÜNÜBİRLİK TESİS	9	0	0	10	0	0	19	0	0
KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZLERİ MEKANİK TESİSİ	1	0	0	0	0	0	1	0	0
ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ	20	1 558	3 532	0	0	0	20	1 558	3 532
ÖZEL YEME - İÇME TESİSİ	10	0	0	0	0	0	10	0	0
BUTİK OTEL	2	67	138	3	107	242	5	174	380
TURİZM KOMPLEKSİ	1	816	1 792	1	85	254	2	901	2 046
PERSONEL EĞİTİM TESİSİ	1	0	0	1	75	150	2	75	150
ANA YAT LİMANI	0	0	0	1	0	0	1	0	0
TALİ YAT LİMANI	2	0	0	0	0	0	2	0	0
T O P L A M	746	152 782	326 554	142	26 406	57 958	888	179 188	384 512

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 17.06.2011

➤ Türkiye Hanehalkı Turizm Araştırması;

TÜİK tarafından Hanehalkı Yurtiçi Turizm Araştırması ile yurtdışında seyahate çıkan vatandaş ve yabancıların profili, gezi karakteristikleri ve yurtiçi turizm harcamasının tahmini verileri ortaya konulmuştur. Aşağıda ki tabloda 2009 ve 2010 yılları itibarıyla bir ve daha fazla geceleyenlerin, seyahat ve geceleme sayısı ile harcamaları gösterilmiştir.

2009-2010 Yurtiçi Hanehalkı Turizm Harcamaları

		Seyahat Sayısı	Geceleme Sayısı	Ortalama Geceleme Sayısı	Toplam Harcama (Bin TL)	Seyahat Başına Ortalama Harcama (TL)
Dönemler		(Bin)	(Bin)			
2009	I. Dönem	10.852	67.439	6,2	1.782.025	164
	II. Dönem	13.164	88.400	6,7	2.615.671	199
	III. Dönem	24.207	278.779	11,5	5.721.475	236
	IV. Dönem	12.665	76.342	6,0	2.097.168	166
	Yıllık Toplam	60.888	510.961	8,4	12.216.339	201
2010	I. Dönem	12.837	88.940	6,9	2.296.248	179
	II. Dönem	13.579	91.908	6,8	2.632.619	194
	III. Dönem	26.829	274.410	10,2	5.943.238	222
	IV. Dönem	15.128	99.887	6,6	2.971.398	196
	Yıllık Toplam	68.373	555.145	8,1	13.843.504	202

Kaynak: TÜİK

Seyahat edenlerin, 2010 yılında bir önceki yıla göre %13,3 artışla 13 milyar 843 milyon 504 bin TL harcadığı tespit edilmiştir. Seyahat edenlerin, 2010 yılının son çeyreğinde yaptığı harcamalar ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %41 artışla 2 milyar 97 milyon TL'den 2 milyar 971 milyon TL'ye yükselmiştir.

2010 yılı IV. döneminde yurtdışında ikamet edenlerin seyahate çıkış amacı olarak birinci sırada % 75,3 ile "Yakınları ziyaret", ikinci sırada %10,4 ile "Gezi, eğlence, tatil", üçüncü sırada ise % 8,1 ile "Sağlık" amacıyla yapılan seyahatler gelmektedir.

2010 yılı IV. döneminde bir ve daha fazla geceleme kaydı ile seyahate çıkanlar, 99 milyon 887 bin geceleme yapmışlardır. Bu dönemde ortalama geceleme sayısı 6,6 gece olup, seyahat başına yapılan ortalama harcama ise 196 TL'dir.

11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunları'nda yapılan düzenlemelerle ilk kez hukuk sistemimize girmiştir. 13.05.1992 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3794 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Kapsamını belirleyen 35'inci madde, "Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasası

araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır." ibaresiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulmasına olanak sağlamıştır. 22.7.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu hükümler çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, hisse senetlerini halka arz etmelerine ilişkin esasları düzenlemiştir

Bu sektörde faaliyet gösteren ilk şirketler olan Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin hisse senetleri 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kayda alınmıştır. Daha sonra EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş , Osmanlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş , Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş , İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş, Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş , Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse senetleri Kurul kaydına alınmışlardır. Osmanlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2001 yılı içerisinde adını Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. daha sonra da Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. 2005 yılında Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2006 yılında Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülerek halka arz edilmiştir. 2007 yılında Sinpaş GYO halka arz edilmiştir. Bu Şirketlere daha sonraki yıllarda Martı GYO, Torunlar GYO, Özderici GYO, Reysaş GYO, Sağlam GYO , Yeşil GYO, TSKB GYO ve İdealist GYO, Emlak GYO ve son olarak da 2012 yılının ilk halka arzını yapan şirketimiz Özak GYO katılmıştır. Böylece 2011 yıl sonu itibarıyla halka arzı gerçekleşmiş borsada işlem gören GYO sayısı 23 adettir.

2012 yılının ilk çeyreğinde mütekabiliyetle ilgili düzenlemelerin ve 2B orman vasfını kaybetmiş hazine arazilerinin kentsel dönüşüme kazandırma çalışmalarının özellikle başta gayrimenkul değerlendirme şirketleri, bankalar ve sigorta şirketlerinin işlem hacimlerini artıracaktır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları hem arsa portföylerini arttırabilecek hem de devlete kentsel dönüşüm projelerinde hizmet vererek yeni projeler yaratabileceklerdir. 2011 yılında 2 yeni GYO halka açılıp, 1 birleşme yapılmıştır. İMKB'de kayıtlı GYO sayısı, 23'e yükselmiştir. Halen 22 GYO işlem görmekte olup 1 GYO gözüaltı pazarında bulunmaktadır. İMKB de işlem gören 23 GYO'nun Piyasa değeri 11.5 milyar TL'dir. 2011 Yılında Sermaye Piyasası Kurumu GYO'lara ilişkin tebliğinde 28.07.2011 değişiklik yapılmış olup; portföy tablosunun kaldırılması ile hasılat paylaşım modellerinin şirketler tarafından yapılabilmesine olanak sağlayan maddeler dikkati çekmiştir. Birçok inşaat firmasının bu tebliği ile birlikte GYO 'ya dönüşmesi beklenmektedir.

2011 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 23 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 10.193 milyon TL'dir.

Şirketimiz 31.12.2011 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 740.394.648,62 TL (yaklaşık 391.950.000 USD)'dir. Bu portföy değerlerine ve halka arza kadar yapılacak olan çalışmalara göre şirketimizin halka arz sonrasında 23 GYO şirketi arasında portföy büyüklüğü olarak ilk 7 içinde yer alacağı öngörülmektedir.

Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisinde yükselmektir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI TABLOSU

09.01.2012

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI TABLOSU									
Gayri Menkul Yatırım Ortakları	KOD	TL					F/K	PD/NAD	Prim Potansiyeli
		Cari Fiyat	Hisse Başı NAD**	Ödenmiş Sermaye	Net Aktif Değeri *	Piyasa Değeri			
Atakule GMYO	AGYO.IS	0,93	2,52	84.000.000	211.567.135	78.120.000	7,49	0,37	170,82%
Akmerkez GMYO	AKMGY.IS	16,25	21,62	37.264.000	805.736.740	605.540.000	17,05	0,75	33,06%
Alarko GMYO	ALGYO.IS	15,65	25,63	10.650.794	272.932.814	166.684.926	5,06	0,61	63,74%
Avrasya GMYO	AVGYO.IS	0,79	1,12	72.000.000	80.328.193	56.880.000	-	0,71	41,22%
Doğuş GE GMYO	DGGYO.IS	1,52	1,93	93.780.000	181.396.930	142.545.600	10,96	0,79	27,26%
EGS GMYO	EGYO.IS	0,21	0,40	50.000.000	19.752.961	10.500.000	-	0,53	88,12%
Emlak Konut GMYO	EKGYO.IS	1,88	2,27	2.500.000.000	5.674.197.807	4.700.000.000	18,76	0,83	20,73%
İdealist GMYO	IDGYO.IS	2,94	1,19	10.000.000	11.907.010	29.400.000	-	2,47	-59,50%
İş GMYO	ISGYO.IS	1,01	2,34	600.000.000	1.404.715.819	606.000.000	11,04	0,43	131,80%
Kiler GMYO	KLGYO.IS	2,54	10,68	87.500.000	934.362.202	222.250.000	14,59	0,24	320,41%
Martı GMYO	MARGYO.IS	0,58	2,02	110.000.000	221.856.529	63.800.000	19,83	0,29	247,74%
Nurol GMYO	NUGYO.IS	6,20	5,69	10.000.000	56.891.145	62.000.000	-	1,09	-8,24%
Özderici GMYO	OZGYO.IS	0,85	1,01	100.000.000	101.317.000	85.000.000	131,39	0,84	19,20%
Pera GMYO	PEGYO.IS	0,56	1,85	89.100.000	164.778.830	49.896.000	-	0,30	230,24%
Reysaş GMYO	RYGYO.IS	0,75	1,97	170.000.000	334.151.626	127.500.000	7,70	0,38	162,08%
Saf GMYO	SAFGY.IS	1,27	0,09	886.601.669	75.794.923	1.125.984.120	691,91	14,86	-93,27%
Sinpaş GMYO	SGY.IS	0,95	2,26	600.000.000	1.354.582.346	570.000.000	3,25	0,42	137,65%
Torunlar GMYO	TRGYO.IS	3,97	11,28	224.000.000	2.526.599.310	889.280.000	-	0,35	184,12%
TSKB GMYO	TSGYO.IS	0,60	1,40	150.000.000	210.349.994	90.000.000	-	0,43	133,72%
Vakıf GMYO	VKGYO.IS	2,31	1,35	100.000.000	135.201.488	231.000.000	8,65	1,71	-41,47%
Yapı Kredi Koray GMYO	YKGYO.IS	1,21	2,19	40.000.000	87.483.453	48.400.000	-	0,55	80,75%
Yeşil GMYO	YGYO.IS	0,99	0,78	235.115.706	183.838.759	232.764.549	14,35	1,27	-21,02%
TOPLAM				6.260.012.169	15.049.743.013	10.193.545.195	43,73	1,37	

AÇIKLAMA

*Net Aktif Değeri (NAD) = Portföy Değeri + Hazır Değerler + Alacaklar - Borçlar + Diğer Aktifler.
Portföy Değeri = Gayrimenkul Portföyleri + Gayrimenkul Portföyleri + Gayrimenkul Dayalı Haklar + İştirakler.
**Hisse Başı NAD: Net Aktif Değeri (NAD) / Pay Sayısı.

12. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler

Özak GYO gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerini inşaat, finansman ve pazarlama alanında deneyim ve uzmanlık gerektiren, kurumsal bir yapıda profesyonelce yürütülmesi zorunlu olan verimli ve karlı bir gelir kaynağı olarak görmektedir. Özak GYO, stratejik olarak başta İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden, belirli bir konsept yaklaşımı olan, mimari olarak özgün ve finansal olarak erişilebilir konut geliştirme projeleriyle düzenli, düşük riskli ve yüksek kira getirileri sağlayabilecek ticari gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yaptırım yapmayı hedeflemiştir.

Geliştirilecek projelerde satış esas olmakla birlikte, düzenli kira getirisi olabilecek ticari alanlarda planlanmaktadır. Böylece düzenli ve yüksek kira getirisi olan ticari gayrimenkullerden sağlanan gelirler ile satılabilir gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin dengeli bir şekilde portföyde yer alması amaçlanmakta, bu şekilde satış ve kiralama kaynaklı gelirlerin yatırım çeşitlendirmesi esas alınarak bölümlendirilmesi yapılmaktadır.

Diğer yandan halihazırdaki turizm yatırımı ve kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde ortaklığı her zaman sağlam bir likidite akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır.

Gayrimenkul ve Turizm yatırımlarında esas alınan çeşitlendirme kriteri de coğrafi farklılıktır. Bu amaçla ortaklık portföyünü oluşturan gayrimenkullerin ve otellerin yurt içinde farklı bölgelerde konumlanmasına çalışılmakta, bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmektedir.

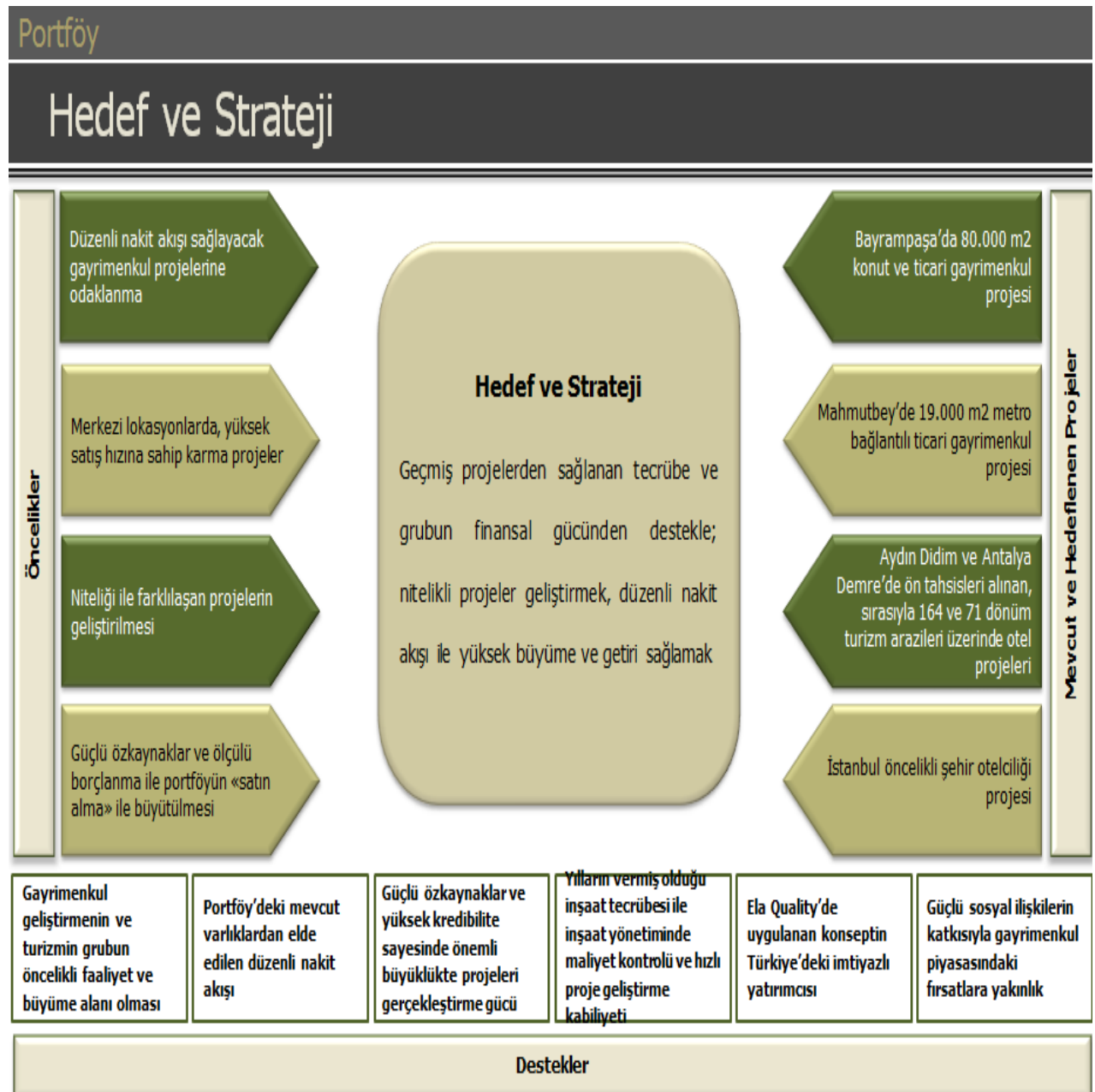
Ortaklık portföyünde bulunan yatırımlar için her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerin verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken portföyde bulunan ve kira getirisi olan gayrimenkuller ile turizm yatırımları profesyonelce bir anlayışla yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Özak GYO, yatırımlarında ticari kaygılar yanında sınıfının en üst kalite standartlarını da gözetir. Bu amaçla, 180 ülkede 30 milyondan fazla müşterisi, 71.000 çalışanı ve 200'den fazla markasıyla yılda 18 milyar € ciro yaratan Avrupa'nın en büyük tur operatörlerinden **TUI**'nin 2011 yılında en üst sınıf müşterileri için Ela Quality ile hayata geçirdiği ve şu anda dünyada sadece 4 otelde uygulanan resort konsepti: "**PuraVida**" yaşama geçirilmiştir.

Geliştirilen konut projelerinde ise belirli bir mimari konseptin ve en üst seviyede yaşam alanlarının olması, sınıfının kalite standartlarını bir adım öteye taşıması ve finansal olarak da ulaşılabilir olması amaçlanmaktadır.

Ticari projelerde ise yaratıcı fikirler ve öncü tasarımlar yardımıyla ticari gayrimenkulün değerinin artırılması hedeflenir. Bu amaçla ortaklığımız gerek yurt içi ve gerekse yurt dışı sektörel gelişmeleri yakından takip ederek, yeniliklerin uygulanmasında öncü rol üstlenir.

Ortaklığımızın yukarıda izah edilmeye çalışılan yönetim anlayışının şematik anlatımı aşağıdaki gibidir.



Yönetim kurulumuzun bu doğrultuda ve ilgili mevzuat, şirket düzenlemeleri gereği yapmış olduğu faaliyetler aşağıdadır.

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler

GAYRİMENKULLER	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	04.11.2011	11.713.056,00 TL	8.565.952,97 TL	Muhtelif Kiracılar	93%
İşİstanbul34	04.11.2011	6.724.513,00 TL	1.997.442,00 TL	Muhtelif Kiracılar	42%
TOPLAM		18.437.569,00 TL	10.563.394,97 TL		

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

2011 yılı başında kurulan İş ve Arazi Geliştirme Departmanları ile gerek İstanbul içi, gerekse İstanbul dışında alternatif arsa, bina, turizm ve diğer gayrimenkul yatırımları konularında projelendirme ve geliştirme faaliyetleri şirketimizin yatırım politikaları çerçevesinde devam etmektedir.

31.12.2010 tarihinde portföyümüze dahil olan Başakşehir, İkitelli O.S.B., Atatürk Bulvarı, 13.Cadde de bulunan endüstriyel iş merkezi olan 77.000 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'nın ofis katları, atölye ve imalathane bölümleri %93 doluluk oranı ile kiralanmış olup, düzenli olarak kira gelirleri elde edilmektedir.

16.07.2010 tarihinde aynı sermaye artırımını yolu ile şirketimiz portföyüne katılan, inşaatı Özak Global Holding şirketlerinden İnt-Er Yapı İnşaat A.Ş. tarafından tamamlanan ve 22.100 m² kiralama alanın sahip olan İstanbul Güneşli'de bulunan İşİstanbul34 binasının 6.060 m²'lik kısmı kiralanmış olup, kiralama 1 Eylül 2011 tarihinden itibaren başlamıştır.

Bunun haricinde A Blok Kule katlarından TGS ve Etiler İnci Büfe firmalarına 2.300 m² kiralama yapılmıştır. Kalan alanların uzun vadeli kira elde edilmesi konusunda farklı kişi ve kuruluşlarla görüşmeler sürmektedir. Portföyümüze yıllık bazda 3.500.000 USD kira geliri yaratması hedeflenmektedir.

Özak GYO iştiraki olan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., İskele Mevkii, Belek, Antalya'daki 5 yıldızlı otelin gayrimenkul sahibi ve işletmecisidir. Aktay Turizm'in 2011 yılı faaliyetleri oldukça başarılı geçmiştir. 12 ay boyunca hizmetlerine devam eden Otel, yaz sezonunda özellikle BDT pazarı ve Avrupa pazarındaki A(+) segmentteki müşterilere hizmet vermektedir. Doluluk oranları yaz

sezonunda %100'lere ulaşmaktadır. Kış sezonunda ise daha çok toplantı gruplarına, golf grupları ve spor kulüplerine hizmet verilmektedir.

Otel, 2011 sezon ortalamasında sektör ortalamasının üzerinde bir doluluk oranı ile faaliyet göstermiştir. Şirket Şubat 2011 itibarıyla sahibi bulunduğu Ela Quality Otelin işletmeciliğini 22.02.2011 tarihinde kurulan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye vererek bundan sonra yıllık otel kiralama geliri elde edecektir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 22.02.2011 tarihinde kurulan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ye 8.550.000 TL ile %95 oranında hissedar olmuştur. Yeni kurulan Şirket, SPK tebliğinde tanımlanan işletmeci firma olarak, Otel ve benzeri turizm yatırımlarının ile AVM gibi iş merkezlerinin kiralanması ve işletmeciliği faaliyetlerinde bulunacaktır. İlk olarak diğer bağlı ortaklığımız olan Aktay Turizm ve Otel Yatırımları A.Ş.'nin akitfinde yer alan Ela Quality Otelin işletmeciliğini üstlenmiştir. Şirket farklı bölge ve türlerdeki turizm yatırımları ile ilgili alternatif işletmecilik faaliyetleri konusunda araştırma ve çalışmalar yapmaktadır.

Yılın son çeyreğinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye, yıl içerisinde portföye dahil edilen gayrimenkullerin değerlemesi ise Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye yaptırılmış olup, değerlendirme sonuçlarına rapor ekinde yer alan portföy tablosunda yer verilmiştir.

13. Projelerle İlgili Gelişmeler

13.1 Planlanan Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)

Özak GYO 2011 yılı içerisinde İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 pafta, 1 parsel numarasında kayıtlı, 32.676 m² yüzölçümlü arsayı üzerinde karma bir proje geliştirmek amacıyla 62,9 milyon TL bedel karşılığında satın almıştır.

İstanbul'un gelişmekte olan ve cazibe merkezi haline gelen bölgelerinden Bayrampaşa'da gerçekleştirilecek karma proje; 32.676 m² arsa üzerinde konumlandırılacaktır. Yaklaşık 15.000 m² kiralanabilir alana sahip olacak yarı kapalı alışveriş merkezi ve yaklaşık 64.000 m²'lik satış alanına sahip olacak konut blokları ile İstanbul gayrimenkul sektörüne Tago Mimarlık'ın mimarisiyle özgün ve farklı bir yaşam alanı sunacaktır.

Projenin yatırım değerinin ise yaklaşık 142 milyon Dolar olacağı öngörülmektedir.

Projenin gerekleŖeeēēi alan, İstanbul'un en büyük AVM'si olan Forum İstanbul, Türkiye'nin ilk kentsel eğlence merkezi ORA İSTANBUL ile Bauhaus Yapı Marketi ve CarrefourSA Hipermarketinin de bulunduēu İstanbul'un alışveriş vadisi BayrampaŖa'da yer almaktadır.

BayrampaŖa'daki Anadolu Oto Yolunun güneyinde, Forum İstanbul AVM ve Yorum İstanbul Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat PaŖa Çiftliēi, batısında otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı ORA projesinin yer aldığı arsanın lokasyonu, kent merkezinin içerisinde, kentin raylı sistem taşımacılıēının merkezi aktarma noktasına olan yakınlıēı, evre karayolunun keŖiŖtiēi, çok önemli bir nokta olmak özelliēi taşımaktadır.

İstanbul'un tarihi yarımadaaya olan yakınlıēı ve kent iş merkezleri olan İkitelli, Yenibosna ve Maslak bölgesine olan ulaşım kolaylıēı ile ev yaŖamı ve iş yaŖamı arasında bir köprü niteliēinde olacaktır.

Projeyi hayata geçirilirken tasarım aŖamasından baŖlayarak İstanbul'un deēerinin farkında olarak projeyi ele alınmaktadır. Bu kapsamda, 2 adet kule ve ticaret merkezini bir arada bulundurması ile farklı ihtiyaçlara çözüm sunmaktadır. Projenin 25 katlı konut bölümlerinde geniŖ ailelerin ihtiyaçlarına göre 100 m²'den 400 m²'ye kadar farklı tipte toplam 600 ünite yer almaktadır.

Özak GYO, BayrampaŖa Projesi'nin kalitesi, özēün mimari yapısı, sahip olduēu yeŖil alanları ve canlı İstanbul manzarası ile yüksek yatırım deēeri olacak bir proje olarak ön plana çıkması beklenmektedir.

Projenin bu farklı özelliklerinden dolayı yatırım deēeri proje baŖlangıcından evvel deēerlendirmeye alınmıŖ ve Proje kapsamında bulunan ticaret alanında, dünyanın önde gelen perakende zinciri Metro Toptancı Market'le 30 yıl süreli kiralama anlaşması yapılmıŖtır.

PROJE KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

BayrampaŖa, İstanbul'un Avrupa yakasında, son yirmi yılda hızlı gelişme göstermiŖ işçi nüfusunun yoğun olduēu bir ilçedir. İstanbul İli'nin batı yakasında, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. Doğusunda Eyüp, güneyinde Zeytinburnu, batısında Esenler ve kuzeyi ve kuzeydoğusunda GaziosmanpaŖa ilçeleri ile çevrilidir. Bu alan içerisinde yaklaşık yüzölçümü 961.31 ha'dır. Kuzeybatı-Güneydoēu uzanımlı alanın KB-GD doğrultusunda uzanımı yaklaşık 6,7 km, GB-KD doğrultusunda uzanımı ise 760 m ile 2,46 km arasında deēiŖmektedir.

BayrampaŖa İlçesi, 20.05.1990 tarihinde yürürlüēēe giren 3644 sayılı kanunla kurulmuŖtır. Bu tarihe kadar Eyüp İlçesi'nin bir semti olarak gelişmesini sürdürmüŖtür. Günümüzde mahallelerden oluşun bir yapıya sahiptir. Baēlı bucak ve köyü yoktur. Bu mahalleler; Altıntepsi, CevatpaŖa, İsmetpaŖa, Kartaltepe, Kocatepe, MuratpaŖa, Orta, Terazidere, Vatan, Yenidoēan ve Yıldırım mahalleleridir.

İlçe sınırları dahilinde, Bayrampaşa, Sağmalcılar, Kocatepe, Otogar, Terazidere Metro İstasyonları yer almaktadır.

İstanbul İli deprem haritasına göre, Bayrampaşa ilçesinin bir kısmı 2. Derece, bir kısmı ise 3. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Bayrampaşa İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Bayrampaşa	269.481	136.166	133.315	269.481	136.166	133.315
İstanbul	13.120.596	6.586.796	6.533.800	13.255.685	6.655.094	6.600.591

Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Projenin yapılacağı gayrimenkul, İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 pafta, **1 parsel** numarasında kayıtlı, **32.676,84 m²** yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazdır.



Söz konusu gayrimenkul, İstanbul'un en büyük AVM'si olan Forum İstanbul, Türkiye'nin ilk kentsel eğlence merkezi ORA İstanbul ve Lütfü Kırdar'dan sonra ikinci büyük kültür kompleksi olan Balkan

Kültür Merkezi gibi metropoliten ölçekteki hizmetlerin yer seçtiği Bayrampaşa İlçesi'nde yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz Anadolu Oto Yolu'nun güneyinde yer almakta olup, yakın çevresinde, Forum İstanbul AVM, kuzeyinde ORA İstanbul Projesi, doğusunda İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi gibi cazibe merkezleri ile güneybatısında tarihsel bir kimlik ögesi olan Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır. Ayrıca Bayrampaşa Belediyesi'nin yakın zamanda hayata geçireceği kentsel dönüşüm projelerinin de bölgeye hareket getireceği açıktır.

Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Proje konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, üzerinde geliştirilecek projenin detayları şu şekildedir:

32.676,84 m² yüzölçümlü parselin **bir** kısmı üzerinde inşa edilecek toplam 8.800,-m² oturumlu, 2 katlı çarşının, Metro Gross Market tarafından geliştirme maliyetlerine katlanılmaksızın, **30 yıl süre ile kiralanması yapılmıştır.**

Geri kalan kısmının ise, **88.960,-m² toplam inşaat alanına sahip konut projesi** olarak geliştirileceği planlanmaktadır.

Söz konusu parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Proje Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bayrampaşa
Mahallesi	:	Esenler
Pafta No.	:	4
Ada No.	:	524
Parsel No.	:	1
Niteliği	:	Arsa
Yüzölçümü,m²	:	32.676,84
İktisap Tarihi/Yevmiye No.	:	04.11.2011/11705
Cilt/Sayfa No.	:	2/142
Malik	:	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Hisse Oranı	:	A.Ş. Tam



13.2 Hedeflenen Projeler



DİDİM PROJESİ

- Didim’de 49 Yıllık Turizm Tahsis Arazisi / 5 Yıldızlı Otel Projesi
- 164.000 m², Özak GYO iştiraki Aktay Turizm Yatırımları’na ön tahsisli
- İzmir Havalimanı’na 135 km, Bodrum Havalimanı’na 81 km mesafede
- Çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı
- Nadir coğrafi yapıya sahip konum – koy / kumsal
- Çevrede artan turizm trafiği
- Konsept geliştirme safhasında
- 2013 yılında inşaat başlangıcı hedefi
- 2015 yılında faaliyet başlangıcı hedefi



DEMRE PROJESİ

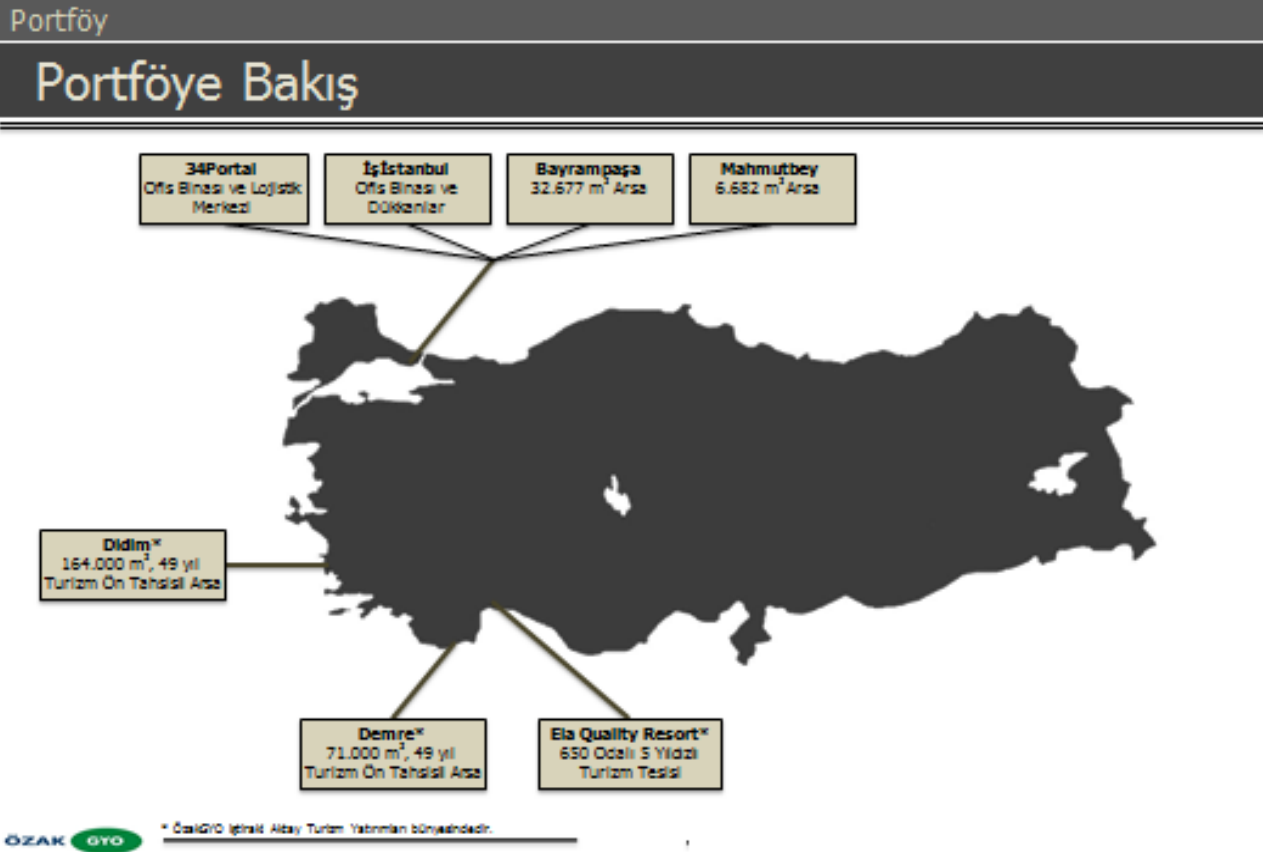
- Demre’de 49 Yıllık Turizm Tahsis Arazisi / 5 Yıldızlı Otel Projesi
- 71.000 m², Özak GYO iştiraki Aktay Turizm Yatırımları’na ön tahsisli
- Koy içinde ve güney kıyılarındaki «açık deniz» etkisinden uzak
- 2012’de tamamlanması hedeflenen Antalya – Dalaman Otoyolu’nun bölgeye sağlayacağı katkı
- Çevrede artan turizm trafiği
- Bölgedeki altyapı gelişimini takiben projelendirilecek
- TUI’nin sağlayacağı konsept katkısı
- 2014 yılında inşaat başlangıcı hedefi
- 2016 yılında faaliyet başlangıcı hedefi

14. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

İş Geliştirme Departmanımız tarafından yürütülen arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir Araştırma ve Geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

15. Şirket Portföyü

Şirket portföyü, mevcut durum itibarıyla gayrimenkuller, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.



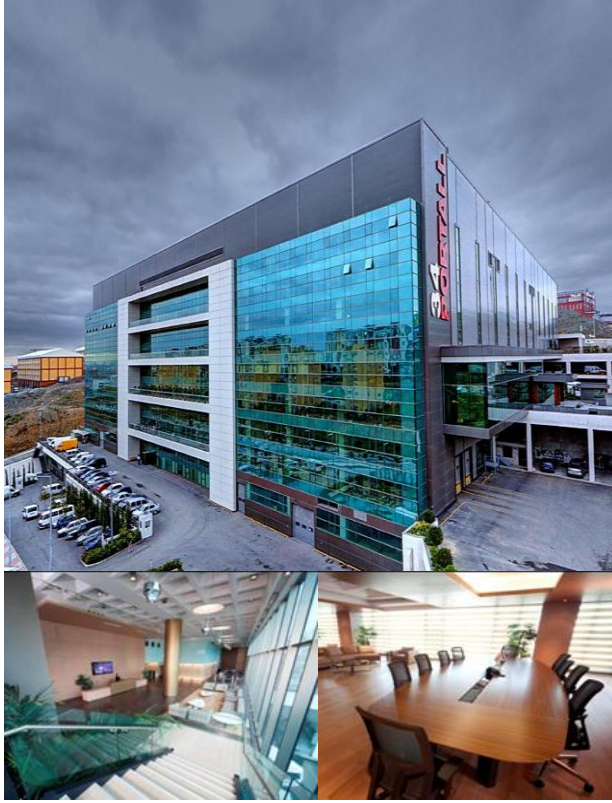
PORTFÖY SINIRLAMALARI TABLOSU

Gayrimenkul	Portföy Değeri	Oran %	Portföy Sınırlaması %
Arsa	160.255.118,00	21,64%	En fazla %20
Bina	263.325.000,00	35,57%	En az %50
İştirakler – Bağlı Ortaklıklar	315.209.795,94	42,57%	En fazla %50
Yabancı G.menkuller ve buna dayalı sermaye piyasası araçları	0,00	0,00%	En fazla %49
Para ve Sermaye Araçları	1.604.734,68	0,22%	En fazla %10
Altın ve kıymetli madenlere, mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırımlar	0,00	0,00%	En fazla %0
Toplam	740.394.648,62	100,00%	

Ortaklığımızın, Aktay Turizm Yatırım İşletmeleri A.Ş.'de hisse oranı %57'dir. Bağlı Ortaklık statüsünde bulunan firmalar olan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ile Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin finansal tabloları, müşterek yönetime tabi ortaklıkların muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca tam konsolidasyon yöntemiyle konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

PORTFÖY TABLOSU				
Tür	Lokasyon	Açıklama	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri
Arsa	Bağcılar, Mahmutbey Arsası	İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, 4 parselden oluşan toplam 6.682,19 m2 arsa	8.821.096,00	21.717.118,00
Arsa	Bayrampaşa Arsası	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Parsel No:1 - Ada No:524 toplam 32.676,85 m2 arsa	63.995.422,50	138.538.000,00
Bina	Başakşehir, İkitelli İş Merkezi	İstanbul İli, Bahçeşehir İlçesi 25.371 m2 arsa üzerinde 77.291,25 m2 7 kat İş Merkezi	38.950.740,65	181.435.000,00
Bina	Bağcılar, Güneşli İş Merkezi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 6.586,09 m2 arsa üzerinde 25.515 m2 10 kat İş Merkezi	12.428.417,34	81.890.000,00
Bağlı Ortaklık	Aktay Turizm Yat.İşl.AŞ	Turizm Yatırımları	104.019.759,55	281.135.195,94
Bağlı Ortaklık	Aktay Otel İşletmeleri Anonim Şirketi	Otel İşletmeciliği	8.550.000,00	34.074.600,00
Para ve Sermaye Araçları	Vadeli-Vadesiz Mevduat	Vadeli-Vadesiz Mevduat	1.604.734,68	1.604.734,68
		TOPLAM		740.394.648,62

34Portall



Önemli Noktalar

- Bölgedeki tek A sınıfı ofis, lojistik, imalat merkezi
- TEM Otoyolu'na 4 km
- Her kata müstakil giriş, geniş tır yanaşma rampaları
- Organize sanayi bölgesindeki sınırlı kaliteli ofis arzı

Tanım	▪ İkitelli OSB'de A sınıfı ofis, lojistik ve imalat merkezi [Endüstriyel İş Merkezi]		
Mülkiyet İnşaat	▪ %100 ▪ Ocak 2008 – Mart 2010		
Portföye Alınışı	▪ Aralık 2010		
Alan	▪ Arsa alanı : 25.371 m ²		
	▪ Kiralanabilir alan : 77.291 m ²		
2011 sonu doluluk	▪ % 93		
Ekspertiz Değeri	▪ 101 milyon \$		
Önemli Kiracılar	▪ Aras Kargo, LC Waikiki, Özak Tekstil, Intem Triko, Sedef Etiket		
Ortalama Kira Bedeli (m ² /ay)	▪ 2010: 5,27 \$ - 2011: 5,98 \$ - 2012T: 5,89 \$		
Kira Geliri ve Doluluk	Yıl	Ortalama Doluluk	Brüt Kira Geliri Mn\$
	Açılış 2010	% 20	1,0
	2011	% 90	5,0
	2012T	%97	5,5

İşİstanbul



Tanım	• Güneşli'de A sınıfı ofis binası ve perakende alanları	
Mülkiyet	• %100	
İnşaat	• 2008 - 2011	
Portföy Alınış	• Haziran 2010	
Alan	• Arsa alanı	: 6.586 m ²
	• Kiralanabilir Ofis	: 17.627 m ²
	• Kiralanabilir Ticari	: 4.132 m ²
	• Otopark	: 4.931 m ²
2011 sonu doluluk	• Ofis	%42
	• Ticari	-



Önemli Noktalar

- Hızlı değişim ve gelişim yaşanan bölge
- Bölgedeki sınırlı A sınıfı ofis arzı
- 250 metre ana yol cephesi
- Atatürk Havalimanı'na 4 km, TEM'e 4 km, E-5'e 2 km

Ela Quality Resort

650 oda, 1.500 yatak



3.800 m² alan üzerinde 7 toplantı ve kongre salonu



4.900 m² Spa&Wellness alanı



Dünya Mutfaklarından 8 farklı Restaurant, 7 Farklı Bar



Çocuklar İçin Everland Q: 3.500 m², 40 animatör,



Aktiviteler: 10.000 m² Havuz, Su Sporları, Animasyon, Golf



16. Başlıca Finansal Göstergeler

Şirketimizin 01.01.2011-31.12.2011 dönemi itibarıyla Konsolide edilmiş finansal tablolarına göre; başlıca finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2011
Net Kar / Zarar	9.428.094 TL	161.642.510 TL
Aktif Büyüklük	315.511.610 TL	781.408.277 TL
Portföy Net Aktif Değeri	223.289.207 TL	619.579.720 TL
Pay Başına Net Aktif Değer	2,09 TL	4,38 TL

Finansal rasyoları içinde bulunulan ekonomik şartlar ve sektörün kendine ait yapısal özellikleri de önemli derecede etkileyebilmektedir. Aşağıda oran gruplarının neyi ifade ettiği ve ilgili dönemdeki değerleri yer almaktadır.

Likidite oranları; İşletmenin kısa vadeli borçlarını ödeme gücünü ve kısa vadeli mali yapısını gösteren oranlardır. Şirketimizin ilgili bilanço dönemindeki cari oranı 0.19, nakit oranı ise 0.18 düzeyinde gerçekleşmiş olup, likit yapısını gösterir niteliktedir.

Finansal Yapı oranları; İşletmenin mali yapısı ve orta-uzun vadedeki borç ödeme gücünü gösterir. Yabancı kaynakların, bilanço içindeki oranlarını ifade eden rasyolarda, kaldıraç oranı 0.13, borçlanma oranı 0.17, özkaynak/aktif oranı 0.79, finansman oranı ise 5.77 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Faaliyet Oranları; işletmenin sahip olduğu ve faaliyetlerini gerçekleştirmede kullandığı varlıkların ne ölçüde etkin kullanıldığının tespiti için kullanılan oranlardır. Aktif devir hızı 0.09, özkaynak devir hızı ise 0.12 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Karlılık Oranları; İşletmenin faaliyetleri sonucunda ulaşılan başarıyı ölçmek, yeterli bir karlılığın elde edilip edilmediğini değerlendirmek için kullanılan oranlardır. İlgili dönemde özkaynak karlılığı 0.26, satış karlılığı ise 0.41 düzeyinde oluşmuştur.

17. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

24.02.2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında şirketimiz sermayesi 106.731.750 TL'den 34.751.750 TL nakdi sermaye artırımını yapılarak 141.483.500.-TL'ye çıkarılmıştır. Bu karar 02.03.2011 tarihinde tescil edilmiş ve 07.03.2011 tarihli 7766 no.lu T.Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

19.12.2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında şirketimiz sermayesi 141.483.500 TL'den 15.516.500 TL halka arz yolu ile nakdi sermaye artırımını kararı alınmıştır. Bu karar 29.12.2011 tarihinde tescil edilmiş ve 03.01.2012 tarihli 7975 no.lu T.Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

18. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimizin 25.05.2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında yönetim kurulu üyeliklerine Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık, Dursun Ali Alp, Şerif Eren, Okay Ayran ve Tamer Eyerci seçilmişlerdir. Şirket Yönetim Kurulu, 25.05.2011 tarihinde yaptığı toplantıda görev dağılımı yapmış ve Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ahmet Akbalık, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Ürfi Akbalık, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Dursun Ali Alp, Şerif Eren, Okay Ayran ve Tamer Eyerci getirilmişlerdir.

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 11.11.2011 tarih 2011-28 nolu kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmasına karar verilmiştir. Denetim Komitesi üyeliklerine Okay AYRAN ve Şerif EREN'in atanmalarına; Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliklerine de Dursun Ali ALP ile Şerif EREN'in atanmalarına oybirliği ile karar verilmiştir.

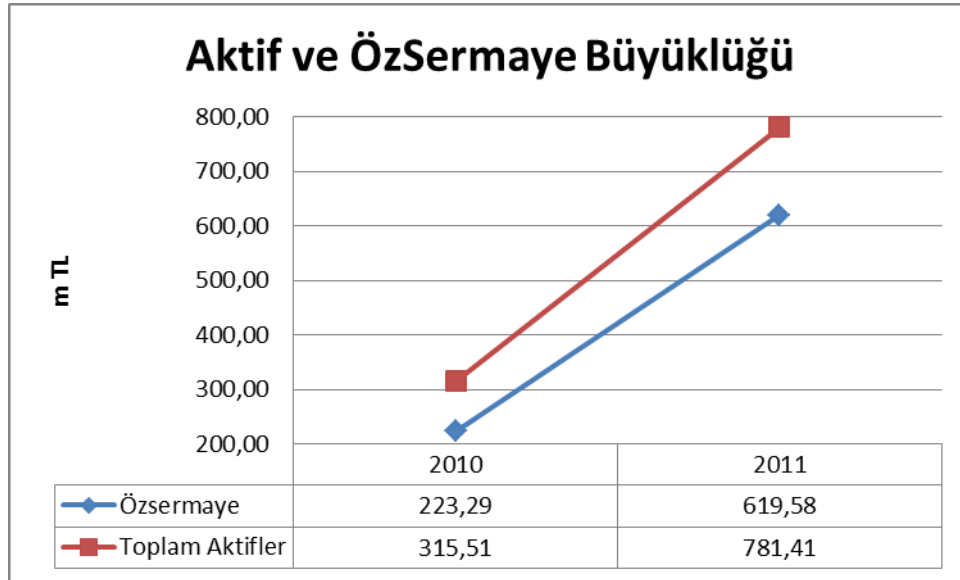
Şirketimiz Yönetim Kurulunun 29.01.2011 tarih ve 2011-07 sayılı kararı ile, şirket genel müdürlüğüne Sadun Coşkuntürk atanmıştır. Bu tarihten bugüne yönetimde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

19. Çalışanların Hakları

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır. Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir.

20. Mali Veriler ve Risk Yönetimi

31.12.2011 tarihli mali tablo verilerine göre; aktif toplamımız geçen yıla göre iki katı kadar büyüyerek 781.408.277 TL'ye ulaşmıştır.



	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>

Bankalardan Bayrampaşa arsanın finansmanı ile İkitelli ve Güneşli projelerinin hakediş ödemeleri için kredi kullanılmıştır. Ortaklığın 2012 yılında yapılacak halka arzdan elde edilecek gelirin bir kısmı ile projelerin geliştirilmesinde kullanılacak olup, öncelikle finansal borçların yeniden yapılandırılmasında kullanılacaktır.

Ortaklığımızda temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirketimiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve

etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken bir süreç olduğundan hareketle risk anayasası ve altyapısı çalışmalarında devam etmektedir. Risk yönetimi gerek yeni 'Türk Ticaret Kanunu', gerekse yeni 'Kurumsal Yönetim' ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan 'Kurumsal Risk Yönetimi' ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Yatırım Riski:

İşletmemiz, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul daha sonraki aşamalarda ise İstanbul'a yakın diğer şehirleri bilahare İzmir gibi gelişmekte olan pazarlara yönelmeyi planlamaktadır. Portföyümüzde yer alan Bayrampaşa arsası İstanbul şehrinin gelişme potansiyeli en yüksek ilçelerinden biridir. Şehrin içinde olması sayesinde doğal bir ilgi alanı oluşturmaktadır. Portföyümüzde yer alan Bağlı Ortaklıklarımız ve Otel sektörünün en önemli oyuncularından biridir. Portföyümüzde yer alan çeşitlendirilmiş proje ve yatırımlar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. Yatırım ve proje kararlarımızda verim oranları da farklı senaryolar dahilinde test edilmekte ve en randımanlı şartlarda yatırım kararı alınmaktadır. Yatırım ve proje süresince de hangi iş modeli uygulanıyorsa uygulansın planlamalara ne derecede uyulup uyulmadığı da sürekli izlenmektedir.

Piyasa Riski:

İşletmemizin faaliyetleri esnasında ortaya çıkabilecek belli başlı piyasa riskleri ile ilgili olarak;

a) Kur Riski: Ortaklığımızın finansal borçlarına ilişkin detaylı tablo yukarıda yer almakta olup, kayda değer bir boyutta olmasa bile, yönetilebilir bir kur riski bulunmaktadır. Ortaklığımızın olabilecek kur risklerine karşı çeşitli risk azaltıcı ve koruma sağlayıcı işlemleri yapabilecek esneklikte olup, bu konuda ortaklığımız Özak Global'in finansal altyapısı ve nitelikli personeli de destek vermektedir.

b) Faiz Oranı Riski: Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülüklerle etkisi faiz oranı riski ile ifade edilmektedir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. Ortaklığımızın finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır. Böyle olduğu halde, faiz riskine maruz kalmamak için gerekli planlamalar yapılmakta olup, bu tip durumlar için çeşitli senaryolar yapılmakta ve savunmaya dayalı önlemler olarak portföyümüz idare edilmektedir.

Likidite Riski:

Ortaklığımız nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Likit fazlası da ilgili mevzuat gereği bankalar üstünden yapılan, riski az yatırım araçları ile değerlendirilmektedir. Likit kaynaklarımızı, uygun şartlar haiz olması durumunda, olası gayrimenkul kazanımları ve projeleri içinde değerlendirebilmekteyiz.

21. Denetim Kurulu Raporu

DENETİM KURULU RAPORU
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL KURUL BAŞKANLIĞI'NA

ÜNVANI:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MERKEZİ:

İstanbul

ORTAKLIĞIN SERMAYESİ:

157.000.000,00 TL

FAALİYET KONUSU:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere faaliyet gösteren bir sermaye piyasası kurumudur.

DENETÇİLERİN ADI VE SOYADI, GÖREV SÜRELERİ, ORTAK OLUP OLMADIKLARI:

Erdinç TERCAN 3 Yıl (24.05.2014 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Denetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.) Denetçi şirket sermayesine ortak değildir.

KATILINAN YÖNETİM KURULU VE YAPILAN DENETLEME KURULU TOPLANTILARI SAYISI: Yönetim Kurulu toplantılarına katılmış 5 defa Denetleme Kurulu toplantıları yapılmış ve Yönetim Kurulu kararları incelenmiştir.

ORTAKLIK HESAPLARI, DEFTER VE BELGELERİ ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMENİN KAPSAMI, HANGİ TARİHLERDE YAPILDIĞI VE VARILAN SONUÇ:

Ortaklığın kanuni defterleri ve diğer belgeler 3 ayda bir kontrol edilmiştir. Yapılan incelemelerde tutulan kayıtların kanun ve şirket esas sözleşmesiyle genel muhasebe kurallarına uygun olduğu görülmüştür.

T.T.K.'NUN 353.MADDESİNİN 1.FIKRASININ 3 NUMARALI BENDİ GEREĞİNCE ORTAKLIK VEZNESİNDE YAPILAN SAYIMLARIN SAYISI VE SONUÇLARI:

Şirket veznesi 5 (beş) defa sayılmış, sayım neticesinde fiili para mevcutlarının kayıtlara uygun olduğu tespit edilmiştir.

T.T.K.'NUN 353.MADDESİNİN 1.FIKRASININ 4 NUMARALI BENDİ GEREĞİNCE YAPILAN İNCELEME VE TARİH VE SONUÇLARI:

Her ay sonunda inceleme yapılarak sayımların kayıtlara uygun olduğu görülmüştür.

İNTİKAL EDEN ŞİKAYET VE YOLSUZLUKLAR VE BUNLAR HAKKINDA YAPILAN İŞLEMLER:

2007 yılında bir şikayet veya yolsuzluk intikal ettirilmemiştir.

Özak GYO A.Ş.'nin 01.01.2011 - 31.12.2011 dönemi hesap ve işlemleri Türk Ticaret Kanunu, ortaklığın esas sözleşmesi ve diğer mevzuat ile Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlke ve Standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız. Görüşümüze göre içeriğini benimsediğimiz 31.12.2011 tarihi itibarı ile düzenlenmiş olan bilanço ve ortaklığın aynı tarihli gelir tablosu hesapları üzerinde yapılan inceleme ve tetkiklerde; kayıtlara uygunluğu ve gerçek rakamları gösterdiği tespit edilmiştir.

Şirketimiz ilaveten SPK(Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatı çerçevesinde bağımsız denetime tabi olması sebebi ile Bağımsız Dış Denetim sözleşmesinin mevcut olduğu ve anılan denetimlerin de ilgili denetim firması tarafından düzenli olarak yapıldığı tespit edilmiştir.

Şirket faaliyetlerine uygun olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetim Kurulu Raporu ve Şirketin 2011 mali yılına ilişkin düzenlenerek şirket Genel Kurul bilgisine sunulan mali tabloların ve eki mali tabloların şirketin gerçek faaliyetinin bir sonucu olduğu kurulumuz tarafından tespit edilmiş ve raporumuzda ifade edilmiş olması nedenleriyle Yönetim Kurulunun, Denetim Kurulunun, bilanço, gelir tablosu ve ek mali tabloların ayrı ayrı oylanarak ibra edilmesi gerektiği görüşünde olduğumuzu Genel Kurulun takdir ve onayına arz ederiz.

Saygılarımızla;
DENETİM KURULU
Erdinç Tercan
Denetçi

22. Değerleme Raporları

BAĞCILAR İLÇESİ MAHUTBEY KÖYÜ

S 17 P

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine Şirket portföyünde yer alan ve tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin, değerlendirme tarihindeki **yasal durumlarının irdelenmesi, adil piyasa değerlerinin ve GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti** amacıyla hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- 25 no.lu parselin cins tashihi yapılması kaydıyla GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- 22, 23 ve 27 no.lu parsellerin GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- Gayrimenkullerin adil piyasa (rayiç) değerlerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;

- 22 No.lu Parsel;

KDV Hariç	2.784.730 TL
KDV Dahil	3.285.981,4 TL

- 23 No.lu Parsel

KDV Hariç	5.941.455 TL
KDV Dahil	7.010.916,9 TL

- 25 No.lu Parsel

KDV Hariç	8.822.450 TL
KDV Dahil	10.410.491 TL

- 27 No.lu Parsel

KDV Hariç	4.168.483 TL
KDV Dahil	4.918.809,4 TL

- 6.682,19m² yüzölçümüne sahip gayrimenkullerin toplam değerinin ise,

KDV Hariç	21.717.118 TL
KDV Dahil	25.626.199,2 TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **ÖZAK GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

SvP_11_ÖZAKGYO_03

27

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanmış **06.05.2011/SvP_11_ÖZAKGYO_REV_06** tarih ve numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda yer alan, tapuda; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 4 pafta, 524 ada, 1 parsel numaralı, 32.676,84 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı gayrimenkulün tamamının yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değerinin** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- I) **Gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**
- II) **Gayrimenkulün adil piyasa (rayiç) değerinin, değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;**

- o KDV hariç **138.538.000,-TL**
- o KDV dahil **163.474.840,-TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,


Güner **SAN**
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400288


Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Özak GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 14.10.2011/ SvP_10_ÖZAKGYO_REV_04 tarihli raporda yer alan tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 588 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı, toplam 7 bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulün **rayiç kira bedeli, adil piyasa değeri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

I. Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere değerleme konusu gayrimenkulün **GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**

II. Bağımsız bölümlere ilişkin detaylar ilgili bölümlerde verildiği üzere, toplam **adil piyasa değerinin**, fiili değerleme tarihi itibarıyla peşin değer esasına göre;

- KDV Hariç 181.435.000,-TL
- KDV Dahil 214.093.300,-TL

III) Bağımsız bölümlere ilişkin detayları Rapor'un ilgili bölümlerinde verildiği üzere, toplam **Yıllık Rayiç Kira Bedelinin;**

- KDV Hariç 11.713.000,-TL
- KDV Dahil 13.821.340,-TL

Olduğu kanaatine varılmıştır.
Saygılarımızla


Güner **ŞAN**
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400288


Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **ÖZAK GYO. A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

ÖZAK GYO. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine; Müşteri portföyünde yer alan İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, **3138** ada, **12** parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün **rayiç kira bedeli, adil piyasa değeri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

I) Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, cins tashihi yapılarak arsa olan ana gayrimenkul vasfının, inşaatın bitmiş haline uygun vasıfla tescil edilmesi kaydıyla, GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

II) Adil piyasa değerinin, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla, peşin değer esasına göre;

- KDV Hariç 81.890.000,-TL
- KDV Dahil 96.630.200,-TL

III) Rayiç Yıllık Kira Bedelinin;

- KDV Hariç 6.724.500-TL /Yıl
- KDV Dahil 7.934.910,-TL/Yıl

Olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **ÖZAK GYO. A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.



- Yapılan açıklamalara ve çekincelerimize rağmen, çeşitli yöntemlerle ulaşılan değerlerin birbirleriyle tutarlı ve sapmalarının düşük olduğu, görülen farkların ise beklenildiği gibi, yöntemlerin zaafı olarak görülen hususlardan kaynaklandığı, örneğin, belirtildiği ve beklenildiği gibi, düzeltilmiş öz varlık yöntemiyle hesaplanan değer, devam eden Şirket değerini içermemesi sebebiyle, diğer değerlerden daha düşük bulunduğu,

anlaşılmaktadır.

Yukarıdaki tespit ve açıklamalarımız çerçevesinde, uluslararası uygulamalar paralelinde, İNA Analizi esaslarına uygun olarak belirlenen **493.219.642,-TL**'lık değer, Şirket Değeri olarak kabulünün uygun olacağı;

- Düzeltilmiş öz varlık yöntemiyle bulunan değer, **Şirket'in tasfiyesi,**
- Emsal değer yaklaşımıyla bulunan değer **Otel'in varlık olarak satılması,**
- Piyasa çarpanları esaslarıyla belirlenen değer ise, ancak Şirket'in yönetim haklarının devrini içermeyecek oranda **halika arz planlanması halinde,** küçük tasarruf sahiplerince esas alınabilecek fiyatı temsil edeceği,

kanaatine varılmıştır.

9. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

AKTAY TURİZM YATIRIMLARI ve İŞLETMELERİ A.Ş. 'nin hisse senetlerinin olması gerekli değerinin (Şirket Değeri) tespiti amacıyla, şirket değerlemelerinde genel kabul görmüş üç ana yöntemle gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda; değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değerle, vergiler hariç;

- Piyasa Çarpanları Yöntemi ile, **301.711.369 ,-TL ile 482.643.689,-TL arasında olduğu**
- Düzeltilmiş Öz Varlık Yöntemi ile, **305.429.120,-TL**
- İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi Yöntemi ile, **493.219.642,-TL**

Tutarında değerlere ulaşıldığı,

Sonuç olarak ;

Raporun 8'nci bölümünde açıklanan gerekçelerle, İNA Analizi esaslarına uygun olarak belirlenen **493.219.642,-TL**'lık değer, Şirket Değeri olarak kabulünün uygun olacağı; Şirket'in **69.004.152.-TL** mevcut sermayesini temsil eden her **1,-TL** nominal değerli bir payının olması gereken değerinin ise **7,15TL** olduğu,

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun ŞENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi



49

AKTAYTRZM/001



8. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. 'nin hisse senetlerinin olması gerekli değerinin (Şirket Değeri) tespiti amacıyla, şirket değerlemelerinde genel kabul görmüş üç ana yöntemle gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda;

- Piyasa Çarpanları Yöntemi, Rapor'un 7.1 bölümünde belirtilen gerekçelerle anlamsız bulunarak kullanılmamış,

Değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değerle olmak üzere, vergiler hariç

- **Düzeltilmiş Özvarlık Yöntemi ile 16.537 bin TL ve**
- **İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi Yöntemi ile, 35.868 bin TL**

değerlere ulaşılmıştır.

Sonuç olarak ;

Düzeltilmiş Özvarlık Yöntemi ile hesaplanan Şirket değerinin, Şirket'in **tasfiye değeri** olarak değerlendirilmesi gerektiği ve diğer yöntemlerle bulunacak değerler için bir **alt sınır** oluşturacağı düşüncesiyle,

Şirket'in gelecekte beklenen getirilerini ve gelişmeleri de içeriyor olması sebebiyle, **İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yöntemi** kullanılmak suretiyle hesaplanan **35.868 bin TL** 'lik Şirket öz kaynak değerinin, Şirket'in **adil piyasa değeri** olarak kabulünün uygun olacağı,

Şirket'in 2.137.500,-TL mevcut sermayesini temsil eden her 1,-TL nominal değerli bir payının olması gereken değerinin ise 16,78 TL olduğu,

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun ŞENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi



23. Bağımsız Denetim Raporu

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır. 2011 yılı Özak GYO ve Bağlı Ortaklıklarının konsolide mali tablolarına ilişkin bağımsız denetim çalışmaları "DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. – Deloitte Türkiye" tarafından gerçekleştirilmektedir.

31.12.2011 itibariyle bağımsız denetimden geçmiş konsolide Bilanço ve Gelir Tablosu aşağıda sunulmuştur:

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 yansıtmayı 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 yansıtmayı 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 itibarıyla 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)

		Cari Dönem	Yeniden
	Dipnot	31 Aralık	Düzenlenmiş
	Referansları	2011	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
Uzun Vadeli Yükümlülükler		54.471.741	20.032.557
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
ÖZKAYNAKLAR		619.579.720	223.289.207
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		492.663.853	189.925.944
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)

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2010
	Dipnot Referansları		
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
		161.914.251	15.661.318
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 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Yeniden 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
		92.432.649	63.791.222
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		86.905.735	61.884.763

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 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 01.02.2008 tarihinde tescil edilmiş ve 07.02.2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari ünvanını 01.06.2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 03.06.2009 tarihinde tescil edilerek, 08.06.2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 250 – 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

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).

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)

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:

	Faaliyet türleri	Esas faaliyet konuları
<u>Bağlı Ortaklıklar</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

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)

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 bulundukları 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

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)

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.

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 muhasebeleştirdiği maddi duran varlıklar içerisindeki binasını yeniden değerlendirilmiş tutarları ile muhasebeleştirmeye başlamıştır (Not 11).

Grup benzer şekilde, önceki dönem mali tablolarında maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini de gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirmiştir (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.

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)

(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

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)

öz kaynağa 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 UFRYK 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.

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</i>
	<i>(Dekapaj) Maliyetleri</i>

UMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum - Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi*

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)

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.

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.

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)

- 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 gelirden sunulur. 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 ertelenmiştir. 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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)

(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 unsuru içerecek 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 içerek şekilde UFRS 10’nun 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 sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11’in yayımlanması ile UFRYK 13 “Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları” yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler.

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

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

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

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)

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 sınıflanabilir.) 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.

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.

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)

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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)

(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.

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

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)

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-çıkar yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleşirmek 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 değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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)

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 değerlerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden 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 değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine 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

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)

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.

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

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)

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.

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.

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)

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları 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 oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları 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, kullandığı 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.

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

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)

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.

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

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)

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 azalırsa 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.

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)

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.

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 bulundukları 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

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)

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.

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

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)

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.

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)

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.

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)

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 temettüler, 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 muhasebeleştirmektedir. 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 kullanılabileceği

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)

tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek 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 kazanabileceğine 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 değerleme 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 gayrimenkullerin 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:

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 Ocak - 31 Aralık 2011			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	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				271.741
Ana Ortaklık Payları				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			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
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			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
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			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
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			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
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

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)

düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilmektedir. Söz konusu tutar, Belek Turizm Yatırımcıları Ortak Girişimi için ödenen tutardan oluşmaktadır.

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
Kısa vadeli ticari alacaklar		
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)
	7.801.336	3.112.906

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

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

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

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 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
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
	3.711.538	58.942.500
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Ortaklara borçlar (bkz Not 26)	-	9.877.307
	-	9.877.307

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
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
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	82,097,790	122,937,178	205,034,968

Grup'un bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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
	Gerçeğe Uygun Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
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
	423.580.000	205.034.968

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)

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 (İşistanbul 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 İTİBARI İLE

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 itibarı 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 itibarı 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 İTİBARI İLE

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	345.000	67.295.090	7.141.995	509.748	18.681.224	93.973.057

	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	-	(5.987.379)	(2.847.837)	(376.184)	(10.626.927)	(19.838.327)
31 Aralık 2010 itibariyle net defter değeri	345.000	61.307.711	4.294.158	133.564	8.054.297	74.134.730

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><u>74.866.440</u></u>

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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)

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

(*) 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
<u>Maliyet Değeri</u>			
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
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>			
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

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)

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.

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.

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)

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'ıncı 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

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)

edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805,04 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2011: 2.623,23 TL).

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
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	<u>122.730</u>	<u>55.307</u>

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>
<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>
<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>
<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 2011	%	31 Aralık 2010
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 Ayrar	<%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.

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)

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).

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>

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)

<u>b) Satışların maliyeti</u>	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)
	(44.411.839)	(31.892.443)

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)
	12.414.069	(3.851.132)

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 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri		
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)
	(9.733.892)	(2.324.458)
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Genel Yönetim Giderleri		
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)
	(2.680.177)	(1.526.674)

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:

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 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>

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 yararlanılan 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>

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)

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>

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)
	<u>776.915</u>	<u>(84.530)</u>
<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	<u>3.015.405</u>	<u>3.039.079</u>

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 sifıra kadar

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)

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.

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 itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2011 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla 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

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 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 muhasebeleştirmektedir. 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>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
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:

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)

<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>

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

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 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

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)

	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
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
<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)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2010							
	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	-	-	-	-	-	-	-
	67.614	-	-	-	-	57.615.109	-	9.877.307

(*) 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)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2010						Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri		
<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

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)

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 itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				<u>Bankalardaki Mevduat</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		
<u>31 Aralık 2011</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
Raporlama tarihi itibarıyla 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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2010	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle 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)	-	-	-

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)

(*) 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:

	<u>Alacaklar</u>		
31 Aralık 2011	<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	3.109.695	56.956	3.166.651
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

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:

	<u>Alacaklar</u>		
31 Aralık 2010	<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	2.594.981	15.000	2.609.981
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

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

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)

yönetimi oluşturmıştır. 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>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit</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

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)

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit</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

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:

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 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.

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 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

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)

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 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)

31 Aralık 2011	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot Referansları
<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	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot Referansları
<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

	2011
Alınan nakit ve nakit benzerleri	-
Ertelenmiş alacaklar (*)	10.616.168
Toplam alınan bedel	10.616.168

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

	31 Aralık 2010
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)

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)

Bağlı ortaklık satış karı

	2011
Alınan bedel	10.616.168
Net varlıkların kayıtlı değeri	7.355.234
Satış karı	3.260.934

3.260.934 TL tutarındaki satış karı diğer faaliyetlerden gelirler içerisinde sınıflandırılmıştır.

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

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)

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 değerleme 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 Kısım	-	-
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	-	-
İşletmeciler Şirkete İştirak	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti 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.