



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2012 - 30.09.2012 ARA DÖNEM

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 Bilgileri	5
6. Kâr Dağıtım Politikası	6
7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler.....	6
8. Bağlı Ortaklıklarımız ve İştiraklerimiz	7
8.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	8
8.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	8
8.3 Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi	9
8.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A..Ş	9
9. Ekonomideki Gelişmeler:	10
9.1 Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler	10
9.2. Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler	11
10. Gayrimenkul Piyasası.....	15
11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz	16
12. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler	19
13. Projelerle İlgili Gelişmeler	22
13.1 Planlanan Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)	22
13.2 Hedeflenen Projeler	24
14. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	26
15. Şirket Portföyü	26
16. Başlıca Finansal Göstergeler	27
17. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler.....	27
18. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler.....	28
19. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler	28
20. Çalışanların Hakları.....	28
21. Mali Veriler ve Risk Yönetimi	28
22. Değerleme Raporları	30
23. Mali Tablolar ve Dipnotları.....	37

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 30.09.2012 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Hisse Miktar (Adet)	Hisse Tutarı (TL)	Oran %
Ahmet Akbalık	74.882.185	74.882.185,00	47,70%
Ürfi Akbalık	41.189.109	41.183.109,00	26,23%
Cemal Akbalık	203.292	203.292,00	0,13%
Filiz Akbalık	418.178	418.178,00	0,27%
Elif Akbalık	847.950	847.950,00	0,54%
Aynur Akbalık	214.886	214.886,00	0,14%
Dursun Ali Alp	100	100	
Şerif Eren	100	100	
Okay Ayran	100	100	
Tamer Eyerci	100	100	
Halka Açık *	39.250.000	39.250.000,00	25,00%
Toplam	157.000.000	157.000.000,00	100

(*) 19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hisselerin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle artırılmış olup, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayedir.

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. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	23.05.2013	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	23.05.2013	
Dursun Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2013	Bağımsız Üye
Okay Ayran	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2013	
Şerif Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2013	Bağımsız Üye
Tamer Eyerci	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2013	

Denetim Kurulu

Şirketimizin Denetim Kurulu 1 üyeden oluşmakta olup, üyeler 18.05.2013 tarihine kadar görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmektedir. 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında Denetim Kurulu üyeliğine Erdinç Tercan 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 Bilgileri

Genel Müdür	: A.Sadun Çoşkuntürk
Proje,İmar ve Mevzuat Direktörü	: Özgür Çoban
İş Geliştirme Direktörü	: M.Fatih Keresteci
Gayrimenkul Değerleme Müdürü	: Nadi Mazmanoğlu
Mali İşler Müdürü	: Yeşim Çelik Bozok
Satış ve Pazarlama Müdürü	: Turgut Bayram
Satış Müdürü	: Gülçin Özarun
Tasarım Koordinasyon Müdürü	: Ender Çerçi
Menkul Değerler Yöneticisi	: Belma Gök

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.

8. Bağlı Ortaklıklarımız ve İştiraklerimiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11) Uyarınca;

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere

iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetlerini yürütmekte olup, 30.09.2012 tarihi itibarıyla hissesine sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız ve iştiraklerimiz aşağıdaki gibidir:

- Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
- Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi
- Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi

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, anılan tebliğin 32/A maddesi, 26. Maddenin 1 fıkrasının (a) ve (d) bentlerinin de uygulanmayacağından dolayı yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

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

8.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri:VI, No:11 Numaralı Tebliğin 32/A (a) bendi GYO'ların, "İşletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 32 nci maddesinde İşletmeci Şirket şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Tebliğ hükümlerine uyarınca, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 16.01.2012 tarihli "İşletme Sözleşmesi" akdedilmiştir. Böylece, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tebliğin 32/A maddesi kapsamında İşletmeci Şirket sayılmakta olup, Şirketimiz söz konusu tebliğin 27/b maddesindeki sınırlamalara uygun hareket ettiğinden dolayı, yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

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

8.3 Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri:VI, No:11 Numaralı Tebliğin Adi Ortaklık oluşturmak başlıklı 37 nci maddesinde "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Ortaklığın bu amaçla adi ortaklığa katılımı iştirak kapsamında değerlendirilmez" denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşi" için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. (%1) ortak girişim grubu tarafından "Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi" kurulmuş ve kuruluşu 12.06.2012 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Odası, Ticaret Sicil Memurluğu'nda tescil ve ilan olmuştur.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	İkamet Amaçlı Olmayan Binalar
Özak GYO	:	%99
Sermayesi	:	1.000.000 TL

8.4 Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A..Ş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri:VI, No:11 Numaralı Tebliğin 32/A maddesinin (e) bendinde "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 edebileceği belirtilmektedir.

Şirket taşınmaz mallar ve arsa bina satışı yapabilir inşa edebilir kiraya verebilir satabilir devir ve ferağ edebilir.

Şirket Merkezi	:	Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	:	Gayrimenkul
Özak GYO	:	%45,20
Sermayesi	:	10.796.780 TL

9. Ekonomideki Gelişmeler:

9.1 Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

ABD’de zayıf seyreden istihdam artışı, konut sektöründeki gelişmeler ve Euro Alanı’nda devam eden borç krizi ülke ekonomisine ilişkin aşağı yönlü riskleri artırmaktadır. Bu çerçevede Fed, 13 Eylül’de gerçekleştirdiği toplantıda piyasa beklentileri paralelinde ülkede ekonomik aktiviteyi desteklemek amacıyla yeni bir varlık alım programına (niceliksel genişleme) başlanacağını açıklamıştır. Fed’in her ay \$40 milyar tutarında “mortgage”a dayalı menkul kıymet alımı gerçekleştireceği belirtilirken, bu programın ülkede işgücü piyasasındaki toparlanma istikrar kazanana dek sürdürüleceği vurgulanmıştır. Ayrıca, ekonominin desteklenmesi amacıyla ek önlemler alınabileceği de ifade edilirken, düşük faiz politikasının 2015 yılının ortalarına kadar uygulanacağı belirtilmiştir.

Fed’in açıklamasının ardından küresel piyasalarda risk iştahında belirgin bir artış gözlenmiş, ABD borsaları ile dünya borsaları endeksi (MSCI) yukarı yönlü bir seyir izlemiştir.

Avrupa Merkez Bankası da 6 Eylül’de gerçekleştirdiği toplantıda yeni tahvil alım programının ayrıntıları üzerinde anlaşmaya varmıştır. Toplantı sonrası açıklamalarda bulunan ECB Başkanı Mario Draghi, %0,75 olan politika faizinde değişiklik yapılmadığını ancak, ikincil tahvil piyasasında işlem gerçekleştirmek üzere “Doğrudan Parasal İşlem” (OMT) programının kurulacağını açıklamıştır.

OMT programı ile ECB’nin ikincil piyasadan ihtiyaç duyan ülkelerin tahvillerini satın alacağını belirten Draghi, gerçekleştirilecek alımlarda nicel bir sınırlamanın olmayacağını vurgulamıştır. Ancak, tahvil alımlarında kısa vadeli tahvillere odaklanılacağını altını çizen Draghi, Euro’yu korumak için ne gerekiyorsa yapılacağı yönündeki söylemini yinelemiştir.

Öte yandan, -%0,5 ile -%0,3 aralığında bulunan ECB’nin Euro Alanı’na ilişkin 2012 GSYH büyüme tahmini -%0,6 ile -%0,2 aralığına revize edilirken, büyüme üzerindeki risklerin aşağı yönlü olduğu vurgulanmıştır. Ayrıca, petrol fiyatlarındaki artış eğilimi dikkate alınarak 2012 enflasyon tahmininin alt ve üst sınırı 10 baz puan yükseltilerek %2,4-%2,6 düzeyine revize edilmiştir. Açıklamada, enflasyon üzerindeki risklerin genel olarak dengeli olduğu belirtilmiştir.

ECB’nin Euro Alanı ekonomisini desteklemek amacıyla attığı adımların ardından, 12 Eylül’de Almanya Anayasa Mahkemesi’nin ülkenin Euro Alanı’nın kalıcı kurtarma fonu olan ESM’ye katılımına onay vermesi, finansal krizin aşılabacağına yönelik beklentilerde belirgin bir artışa neden olmuştur. Ancak, Almanya Başbakanı Merkel ile Fransa Cumhurbaşkanı Hollande’in Euro Alanı’nda kurulması planlanan “bankacılık birliğinin” zamanlaması konusunda görüş ayrılığına düşmesi endişe yaratmıştır. Diğer

tarafından, İspanya Başbakanı Mariano Rajoy Eylül ayının son haftasında yeniden yükselmeye başlayan borçlanma maliyetlerinin yüksek seviyelerdeki seyrini sürdürmesi durumunda ülkesinin kurtarma talebinde bulunacağını açıklamıştır. Ayrıca, Rajoy açıklanan reform planları doğrultusunda İspanya'nın önümüzdeki yıl bütçe açığının bu yıl gerçekleşeceği tahmin edilen GSYH'nin %6,3'ü seviyesinden %3,8'ine indirilmesinin hedeflendiği belirtilmiştir.

9.2. Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

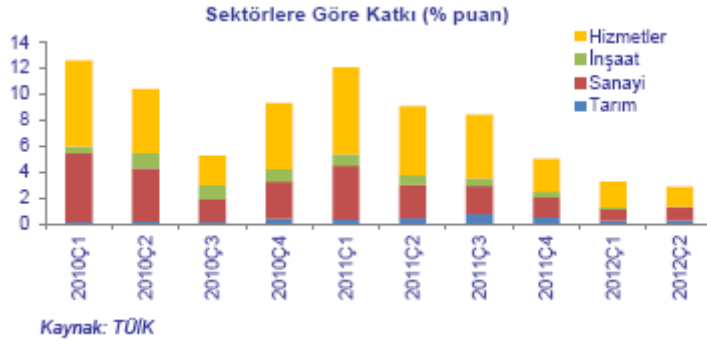
Son bir yıllık dönemde belirgin bir şekilde ivme kaybeden Türkiye ekonomisi 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,9 oranında büyümüştür. Bu dönemde, büyüme %3,3'lük piyasa beklentisinin altında gerçekleşirken, ekonomi 2009'un üçüncü çeyreğinden bu yana en zayıf büyüme performansını sergilemiştir.

2012 yılının ilk yarısında büyüme %3,1 oranında gerçekleşirken, TÜİK birinci çeyrek GSYH artışını da %3,2'den %3,3'e revize etmiştir.



Takvim etkilerinden arındırılmış GSYH verisi ise 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,2'lik artış kaydetmiştir. Aynı dönemde, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH verisi de bir önceki çeyreğe göre %1,8 oranında artmıştır.

İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme incelendiğinde, GSYH içinde en fazla ağırlığa sahip hizmetler sektöründe ekonomik aktivite bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,7 artmış ve büyümeye katkısı 1,6 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte ekonomik aktivitenin diğer faaliyet kollarına kıyasla daha güçlü bir seyir izlediği sanayi sektörü ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,6 oranında büyümüştür. Aynı dönemde, tarım sektöründe üretim %3,5 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye 0,26 puanlık katkı sağlamıştır. Kriz sonrası dönemde oldukça güçlü bir büyüme performansı sergileyen inşaat sektöründe ise yıllık büyüme %0,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Harcamalar yöntemiyle GSYH incelendiğinde, yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki yavaşlama daha net bir şekilde görülmektedir. Kriz sonrası dönemde büyümenin motoru konumunda olan özel tüketim ve yatırım harcamalarındaki yavaşlama dikkat çekmektedir. 2012'nin ikinci çeyreğinde özel yatırım ve tüketim harcamaları büyümeyi sırasıyla 1,9 ve 0,3 puan düşürücü yönde etkilemiştir. Bu dönemde, kamu harcamalarının büyüme üzerindeki net etkisi sınırlı düzeyde kalırken, stok değişimleri büyümeyi 0,8 puan düşürmüştür. Öte yandan, iç ve dış talepteki dengelenme sürecinin büyüme üzerindeki etkisi bu dönemde de devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde net ihracat büyümeye 5,7 puanlık katkı sağlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Katkı (% puan)

	2011				Yıllık	2012	
	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4		Ç1	Ç2
Tüketim	9,4	6,6	6,2	1,8	5,8	0,6	0,1
Özel	8,7	5,7	5,2	2,4	5,4	0,1	-0,3
Kamu	0,7	0,9	0,9	-0,6	0,5	0,5	0,4
Yatırım	7,8	6,9	3,3	0,4	4,4	0,4	-2,1
Özel	7,8	7,0	3,3	0,8	4,5	0,3	-1,9
Kamu	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,1	0,1	-0,2
Stok Değişimi	0,4	0,7	-1,6	-0,3	-0,3	-2,3	-0,8
Net İhracat	-5,6	-5,1	0,5	3,2	-1,5	4,6	5,7
İhracat	2,0	0,1	2,4	1,6	1,6	2,7	4,6
İthalat	-7,6	-5,2	-1,8	1,5	-3,0	1,9	1,1
GSYH	12,1	9,1	8,4	5,0	8,5	3,3	2,9

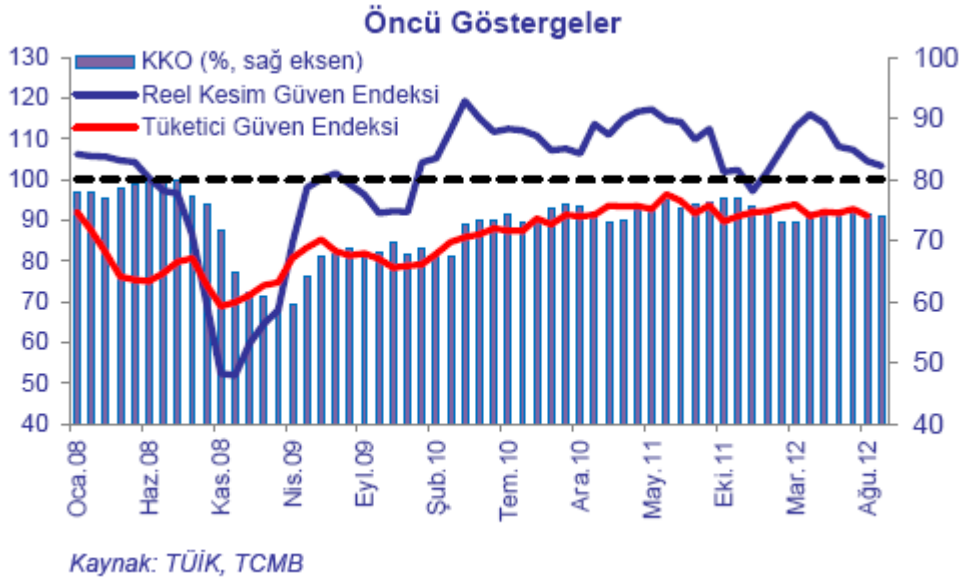
Rakamlar yuvarlamalardan ötürü toplamı vermeyebilir.
Kaynak: TÜİK verilerinden hesaplanmıştır.

2012 yılının üçüncü çeyreğinde ise, tüketici güven endekslerindeki yatay seyir ile kredi hacmindeki gelişmeler, özel tüketim ve yatırım harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğüne işaret etmektedir. Bu dönemde iç ve dış talep koşullarındaki dengelenmenin devam etmesi ise net ihracat kaleminin büyümeye desteğini göstermektedir. Bu çerçevede, Türkiye ekonomisinin yılın üçüncü çeyreğinde %2 civarında büyüyeceğini tahmin ediyoruz.

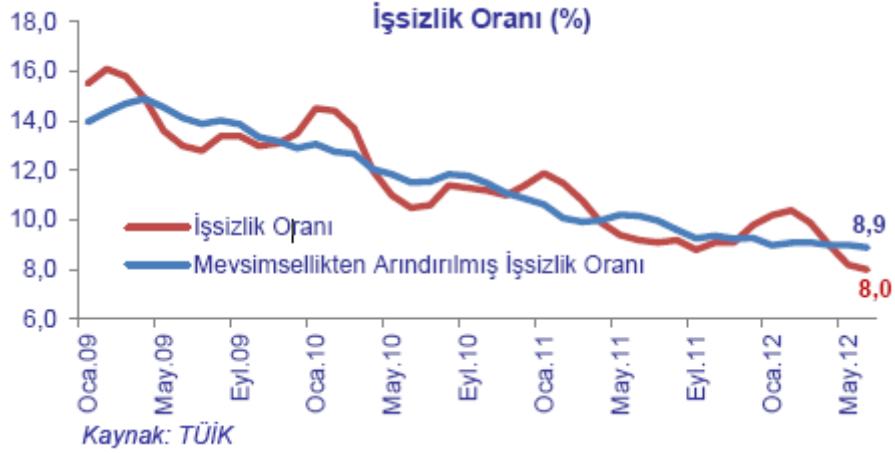
Yılın son çeyreğinde ise, TCMB'nin faiz koridorunun üst sınırında beklentiler paralelinde yapmaya başladığı indirimlerin ekonomik aktiviteyi desteklemesiyle birlikte büyümenin bir miktar hızlanabileceğini düşünüyoruz. 2012 yılında büyümenin %3-3,5 civarında gerçekleşeceğini tahmin ediyoruz.

TCMB'nin açıklamış olduğu verilere göre Reel Kesim Güven Endeksi Eylül ayında bir önceki aya göre 1,4 puanlık düşüş kaydederek 103,1 seviyesine gerilemiştir. Böylece endeks, son aylarda sürdürdüğü gerileme eğilimini beşinci aya taşımıştır. Reel Kesim Güven Endeksinin alt kalemleri incelendiğinde, özellikle son üç aya ilişkin toplam sipariş miktarı ve sabit sermaye yatırım harcamasına yönelik beklentilerdeki bozulmanın endeksin gerilemesinde etkili olduğu görülmektedir. Bu dönemde, imalat sanayi kapasite kullanım oranı (KKO) da bir önceki yılın aynı ayına göre %2,2 gerileyerek %74 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tüketici güven endeksi de, Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,8 gerileyerek 91,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeksteki düşüşte, tüketicilerin genel ekonomik görünüm ve gelecek 6 aylık döneme yönelik iş bulma olanaklarına ilişkin değerlendirmelerinin kötüleşmesi büyük ölçüde etkili olmuştur. Öncü göstergelerde gözlenen gerileme eğilimi yılın üçüncü çeyreğinde yurtiçi iktisadi faaliyetin baskı altında kaldığına işaret etmektedir.



TÜİK tarafından açıklanan Hanehalkı İşgücü İstatistikleri'ne göre, Şubat ayından bu yana düşüş eğilimini sürdüren işsizlik oranı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre 1,2 puan düşerek %8 oranında gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı 2001 yılından bu yana kaydedilen en düşük seviyeye gerilemiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ise %8,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2012 yılı Haziran döneminde istihdam edilenlerin sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 676 bin kişi artarak 25 milyon 577 bin kişiye yükselmiş, böylece istihdam oranı %46,8 ile son 10 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.



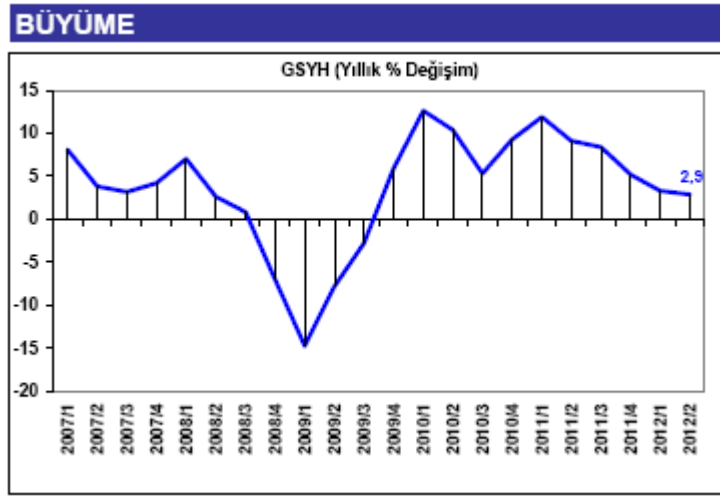
TÜİK'in açıkladığı verilere göre, dış ticaret açığındaki daralmanın Ağustos ayında da sürdüğü görülmektedir. İhracat artışı bir önceki yılın aynı ayına göre %14,5 düzeyinde gerçekleşirken, ithalat %4,8 daralmıştır. Böylece dış ticaret açığı \$5,9 milyar ile Haziran 2010'dan bu yana kaydedilen en düşük düzeye gerilemiştir. Ağustos ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı ise bir önceki yılın aynı ayına göre 11,6 puan artarak %68,7'ye yükselmiştir.

Dış Ticaret Dengesi

(milyon \$)	Ağustos		Değişim (%)	Ocak-Ağustos		Değişim (%)
	2011	2012		2011	2012	
İhracat	11.245	12.874	14,5	88.693	100.055	12,8
İthalat	19.679	18.736	-4,8	160.476	156.648	-2,4
Dış Ticaret Dengesi	-8.434	-5.862	-30,5	-71.783	-56.593	-21,2
Karşılama Oranı (%)	57,1	68,7	-	55,3	63,9	-

Kaynak: TÜİK

Temmuz ayında cari işlemler açığı, dış ticaret dengesindeki toparlanma ve turizm gelirlerindeki artışın etkisiyle önemli ölçüde azalmıştır. Nitekim, yılın ilk yedi ayında cari açık \$34,5 milyarla geçen yılın aynı dönemine göre %31 daralmıştır. Temmuz ayı itibarıyla 12 aylık kümülatif cari açık da \$61,4 milyar düzeyinde gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif enerji ithalatı hariç cari açık aynı dönemde \$3,3 milyara gerilemiştir.



10. Gayrimenkul Piyasası

Özellikle faiz oranlarında yaşanacak süreç uzun vadede gayrimenkul sektöründe önemli bir ivmelenmeye sebep olacaktır. Kentsel donuşum ve yabancılara konut satışının serbest bırakılmasıyla beraber düşünöldüğünde son yıllarda sektörün büyüme hızında yaşanan yavaşlama yerini uzun vadeli sürdürülebilir büyümeye bırakacaktır.

Eylöl ayı içerisinde Türkiye hazinesi ilk sukuk ihracını gerçekleştirmişti. 5,5 yıl vadeli 1,5 milyar USD borçlanma ile gerçekleştirilen Sukuk ihracına gösterilen yüksek talep nedeniyle ilerleyen dönemde daha fazla borçlanma yapılabileceğinin sinyalleri verilmiştir.

TCMB tarafından açıklanan verilere göre yıl başında 70 milyar TL düzeyinde olan mevduat bankalarının konut kredisi hacmi ilk üç aylık dönemde yatay seyretmiş, ikinci çeyreğın sonunda 73 milyar TL'ye ve üçüncü çeyreğın sonunda 75 milyar TL'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı %42,3, toplam krediler içindeki payı ise %11,6 olmuştur.

GYODER Sektör Raporuna göre yılın ikinci çeyrek döneminde konut satışları 106 bin adet olarak gerçekleşirken yılın ilk çeyreğindeki satışlara göre %10,4 artmıştır. Ancak konut satışları geçen yılın canlı geçen ikinci ve dördüncü çeyreğindeki satışların altında kalmaya devam etmektedir. Bunların yanında konut alma eğiliminde zayıflama görölmesine rağmen mevcut konut fiyatlarındaki artış eğiliminin sürdüğü görölmektedir. Türkiye genelinde konut fiyatları endeksi ikinci çeyrek sonunda 106.7 olurken, Temmuz ayı sonunda 109.3'e yükselmiş ve ilk yedi ayda artış yüzde 8.4'e ulaşmıştır. İstanbul ve İzmir'de konut fiyatları daha hızlı artmaktadır.

Yeni konut alanına bakıldığında 2011 son çeyrek ve 2012 yılı ilk çeyreğinde yaşanan fiyat artışlarının 2. ve 3. Çeyreklerde düşüş eğilimine girdiğı ve artış hızının yavaşladığı görölmektedir.

Konut sektöründe bir başka önemli yer tutan alan olan AVM'lerde ise açılan AVM sayılarında yavaşlama olduğu görölmektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde 5, ikinci çeyrek döneminde ise 6 AVM açıldıktan sonra üçüncü çeyrek dönemde (13 Eylül tarihi itibariyle) sadece 1 yeni AVM açılmıştır.

Tüm bunlarla beraber sektörün bir diğerkolu olan ofis piyasasında ise hem yatırımların sürdüğü hem de doluluk oranlarının yüksek seyrettiğı görölmektedir.

2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0,değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 Milyonm² iken bunun 40 Milyon m²'si (%56,1) konut, 18,7 Milyonm²'si (%26,0) konut dışı ve 12,9 Milyonm²'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısında %9,1, yüzölçümünde %5,1, daire sayısında %4,8 oranında düşüş olurken, değerinde %2,5 artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre yapıların yüzölçümü 46 225 485 m² iken bunun 28, Milyon m²'si (%61,2) konut, 11,6 Milyon m²'si (%25,1) konut dışı ve 6,4 Milyon m²'si (%13,7) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

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.

2012 2.çeyrek sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 24 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 11.906 milyon TL'dir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q2	15	4.524	2.863	3.014	1.907
2010 Q3	18	5.148	3.550	3.743	2.584
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	-	-	11.522	6.230
2012 Q1	24	-	-	13.823	7.765
2012 Q2 ⁽¹⁾	24	-	-	11.906	6.471

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA.
(1) MAYIS

Şirketimiz 30.09.2012 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 801.927.174,19 TL (yaklaşık 449.000.000 USD)'dir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan en çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur.

Dünya ve özelinde AB ekonomisindeki durgunluk sorunları yurt dışında bu sorunları yaşayan ülkelerin inşaat ve alt sektörünü de olumsuz etkileyip beklentileri bozmuştur. Ayrıca borç sorununun artması ile yaşanan gayrimenkul finansmanı sıkıntısı da durumu daha da negatif etkilemiştir. Ancak başta AB kaynaklı yatırım ve gayrimenkul fonlarının 2012 için beklentilerini daha olumlu olarak ifade etmektedirler.

Ülkemizde ise durum oldukça farklı görünmektedir, gerek iç dinamikler gerekse de sosyo-ekonomik alandaki gelişmeler, gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini bir cazibe merkezi haline getirmiştir. Uluslararası gayrimenkul değerlendirme ve analiz raporları da bu canlılığı teyit eder görünümündedir.

PWC-Urban Land Institute tarafından hazırlanan 2012 raporuna göre; yeni mülk alımı, şehrin gelişme beklentisi, gayrimenkul performansı gibi özelliklerde İstanbul Avrupa çapında en gözde metropol seçilmiştir.

Ülkemizdeki inşaat sektörü de Türkiye'ye has dinamikler (nüfus yapısı, yabancı yatırımcı ilgisi, büyüyen ekonomi gibi) özellikler dikkate alındığında gelişmiş ekonomilere göre oldukça canlı bir seyir göstermektedir. Ancak gerek mevsimsel etkiler (kış aylarında sektörde görülen yavaşlama eğilimi)

gerekse yukarıda ifade ettiğimiz ekonomiyi soğutmaya yönelik tedbirler nedeniyle 2012'nin ilk çeyreğindeki büyüme hızı gerilemiştir.

DÖNEMLER (ÇEYREK)	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME HIZI (%)	GSMH BÜYÜME HIZI (%)
2011 1.Çeyrek	15.3	11.9
2011 2.Çeyrek	13.0	9.1
2011 3.Çeyrek	10.2	8.4
2011 4.Çeyrek	7.0	5.2
2012 1.Çeyrek	2.8	3.2

Ülkemizin ana büyüme motorlarından olan inşaat ve tamamlayıcı sektörlerindeki büyüme veya yavaşlama ülke ekonomisinde de kendisini aynı yönlü olarak hissettirmektedir. Büyümedeki kontrollü yavaşlama inşaat sektöründe de etkisini gösterecektir. Ancak mevcut devam eden inşaatlar ve nüfusa bağlı doğal talebin devam edecek olması bu etkiyi azaltacaktır.

En büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasanın %40'ını oluşturmaktadır. Şirketimiz ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul bölgesi içerisinde yer alan İstanbul'da faaliyet göstermektedir. İnşaat ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının ekonomik büyümeye karşı duyarlılıkları oldukça fazla bulunmaktadır.

DÖNEMLER (ÇEYREK)	Türkiye Geneli	İstanbul	Üç Büyük İl (İst.-İzm.-Ank.)
2011 1.Çeyrek	91.071	18.768	39.501
2011 2.Çeyrek	107.308	22.343	46.432
2011 3.Çeyrek	101.754	18.494	40.445
2011 4.Çeyrek	118.867	24.245	49.547
2012 1.Çeyrek	96.092	20.778	40.768

Türkiye genelinde konut satışlarında bir önceki döneme göre bir yavaşlama olsa da 2011 yılı 1 çeyrek dönemi ile 2012 yılı 1. çeyrek dönemi kıyaslandığında özellikle İstanbul ve diğer iki büyük şehirlerdeki konut satışı artmıştır. Şirketimizin de ana proje sahası olan İstanbul konut imalatı ve satışları için cazibesini sürdürmektedir.

Yapılmakta olan ve bu yıl içinde yapılan yasal düzenlemeler ve mevzuat çalışmaları da Türk Gayrimenkul Sektörü'nün ivmelenmesini hızlandıracak etkenler olarak dikkat çekmektedir. Özellikle yabancılara gayrimenkul satışı, 2B arazileri ve kentsel dönüşüm düzenlemeleri sektördeki canlılığı fazlasıyla arttıracaktır. 2011'in son çeyreğinde artan yabancı ilgisi de 2012'de bu trendi destekleyeceği görünümündedir.

Yabancılar taşınmaz satışı ve müteakabiliyet düzenlemelerin (18 Mayıs 2012 Tarih 28296 sayılı resmi gazete de yayımlanmış ve yürürlüğe girmiş olan 6302 sayılı) ve kanunun etkileri özellikle 2012 yılı ilk yarısından sonra kendisini hissettirecektir.

Tablo 8 - Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları
(Hazine Verilerine göre)

DÖNEM (ÇEYREK)	YABANCI LARA G.M SATIŞI (mil. \$)	DOĞRUDAN YABANCI SERMAYE GİRİŞİ (mil. \$)
2011 1.Çeyrek	461	125
2011 2.Çeyrek	781	215
2011 3.Çeyrek	264	162
2011 4.Çeyrek	507	54
2012 1.Çeyrek	557	149

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 yatırım 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 hâlihazırdaki 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 taşınması 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.

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

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler (30.09.2012 Tarihi İtibariyle)

GAYRİMENKULLER	Kira Ekspertiz Tarihi	Yıllık Kira Bedeli	Kira Geliri Ocak-Eylül	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	04.11.2011	8.673.178,78 TL	6.627.049,78 TL	Muhtelif Kiracılar	93%
İşİstanbul34	04.11.2011	2.019.160,35 TL	1.641.212,07 TL	Muhtelif Kiracılar	69%
TOPLAM		10.692.339,13 TL	8.268.261,85 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.

Şirketimizin 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 18.05.2012 tarihinde, saat 15.00'de ilan edilen adreste gerçekleştirilmiştir.

Alınan Kararlar/Görüşülen Konular :

* 2011 yılına ait, Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu, Murakıp Raporu, Bağımsız Dış Denetim Firması Raporu ve Bilanço Kar Zarar Tabloları görüşülerek kabul edilmiştir.

* Yönetim Kurulu Üyeleri ve Murakıp ayrı ayrı ibra edilmişlerdir.

* Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" düzenlemeleri gereğince; şirketimizin 2011 yılı VUK'na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 6.355.641,44 TL dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtımı yapılmaması Genel Kurulun onayına sunulmuş ve kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

* 6 kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyeliği için (A) Grubu imtiyazlı pay sahibi AHMET AKBALIK tarafından gösterilen adaylar arasından, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ahmet AKBALIK, Ürfi AKBALIK, Okay AYRAN ve Tamer EYERCİ'nin, Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak ise Dursun Ali ALP ve Şerif EREN'in bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine karar verilmiştir.

* Genel Kurul toplantısına bizzat katılan Erdiñç TERCAN'ın bir yıl süre ile görev yapmak üzere Murakıp olarak seçilmesine karar verilmiştir.

* Yönetim Kurulu teklifine uygun olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(a member of Deloitte Touche Tohmatsu)'nun 2012 hesap dönemi için Bağımsız Denetim kuruluşu olarak seçilmiştir.

*Yönetim Kurulu teklifine uygun olarak Standart Gayrimenkul Uygulamaları A.Ş. ve Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. 2012 hesap dönemi için değerleme firması olarak seçilmiştir.

* Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına İlişkin Seri:IV, No:56 Tebliğ kapsamında; İlişkili taraf işlemleri, yıl içinde yapılan bağış ve yardımlar, Bağış ve Yardım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücret Politikası, Etik İlke ve Kuralları hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

* Kar dağıtım politikası görüşülmüş ve Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

13. Projelerle İlgili Gelişmeler

13.1 Planlanan Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)

İstanbul'un geliştirmekte 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 gerçekleşeceği 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 bulunduğu İstanbul'un alışveriş vadisi Bayrampaşa'da yer almaktadır.

Bayrampaşa'daki Anadolu Oto Yolunun güneyinde, Forum İstanbul AVM ve Yorum İstanbul Evleri, doğusunda İstanbul otoparkı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı ORA projesinin yer aldığı arsanın lokasyonu, kent merkezinin içerisinde, kentin raylı sistem taşımacılığının merkezi aktarma noktasına olan yakınlığı, çevre karayolunun kesiştiği, çok önemli bir nokta olmak özelliği taşımaktadır.

İstanbul'un tarihi yarımada olan yakınlığı ve kent iş merkezleri olan İkitelli, Yenibosna ve Maslak bölgesine olan ulaşım kolaylığı ile ev yaşamı ve iş yaşamı arasında bir köprü niteliğinde olacaktır.

Projeyi hayata geçirilirken tasarım aşamasından başlayarak İstanbul'un değerinin 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 geniş ailelerin ihtiyaçlarına göre 100 m²'den 400 m²'ye kadar farklı tipte toplam 600 ünite yer almaktadır.

Özak GYO, Bayrampaşa Projesi'nin kalitesi, özgün mimari yapısı, sahip olduğu yeşil alanları ve canlı İstanbul manzarası ile yüksek yatırım değeri olacak bir proje olarak ön plana çıkması beklenmektedir.

Projenin bu farklı özelliklerinden dolayı yatırım değeri proje başlangıcından evvel değerlendirmeye alınmış ve Proje kapsamında bulunan ticaret alanında, dünyanın önde gelen perakende zinciri Metro Toptancı Market'le 30 yıl süreli kiralama anlaşması yapılmıştır.

PROJE KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER



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

Bayrampaşa İlçesi, 20.05.1990 tarihinde yürürlüğe giren 3644 sayılı kanunla kurulmuştur. Bu tarihe kadar Eyüp İlçesi'nin bir semti olarak gelişmesini sürdürmüştür. Günümüzde mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. Bağlı bucak ve köyü yoktur. Bu mahalleler; Altıntepsi, Cevatpaşa, İsmetpaşa, Kartaltepe, Kocatepe, Muratpaşa, Orta, Terazidere, Vatan, Yenidoğan 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.

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 Yolunun 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.

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

Şirketimiz, yukarıdaki projelere ek olarak Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 145.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 52.200.000,00 TL+KDV ve % 36 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)teklif ederek kazanmıştır.

İhale şartnamesine uygun olarak Emlak Konut GYO A.Ş. ile şirketimiz arasında 23.05.2012 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.Bu sözleşme kapsamında Ataşehir 1.Kısım 5.Bölgede ofis ve ticaret alanları inşaa edilerek satılacak ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Konut GYO A.Ş. ile şirketimiz arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Proje ile ilgili daha ayrıntılı bilgiler önümüzdeki günlerde duyurulacaktır.

14. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

İş Geliştirme Departmanımız tarafından yürütülen arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında Pazarlama Departmanımız tarafından da Pazar ve Piyasa araştırmaları yapılmaktadır.

15. Şirket Portföyü

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

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 (TL)				
Tür	Lokasyon	Açıklama	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri
Arsa	Bağcılar, Mahmutbey Arsası	İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, 4 parselden oluşan toplam 6.682,19 m ² 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 m ² arsa	63.995.422,50	138.538.000,00
Bina	Başakşehir, İkitelli İş Merkezi	İstanbul İli, Bahçeşehir İlçesi 25.371 m ² arsa üzerinde 77.291,25 m ² 7 Kat İş Merkezi	38.950.740,65	181.435.000,00
Bina	Bağcılar, Güneşli İş Merkezi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 6.586,09 m ² arsa üzerinde 25.515 m ² 10 Kat İş Merkezi	12.428.417,34	81.890.000,00
Bağlı Ortaklık	Aktay Turizm Yat.İşl.A.Ş.	Turizm Yatırımları	104.019.759,55	281.135.195,95
Bağlı Ortaklık	Aktay Otel İşletmeleri Anonim Şirketi	Otel İşletmeciliği	8.550.000,00	34.074.600,00
İştirak	Arstate Turizm Paz. Ve Tic. A.Ş.	İnşaat Taahhüt İşleri	28.713.943,82	62.718.404,00
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Vadeli-Vadesiz Mevduat	Vadeli-Vadesiz Mevduat	418.856,24	418.856,24
TOPLAM				801.927.174,19

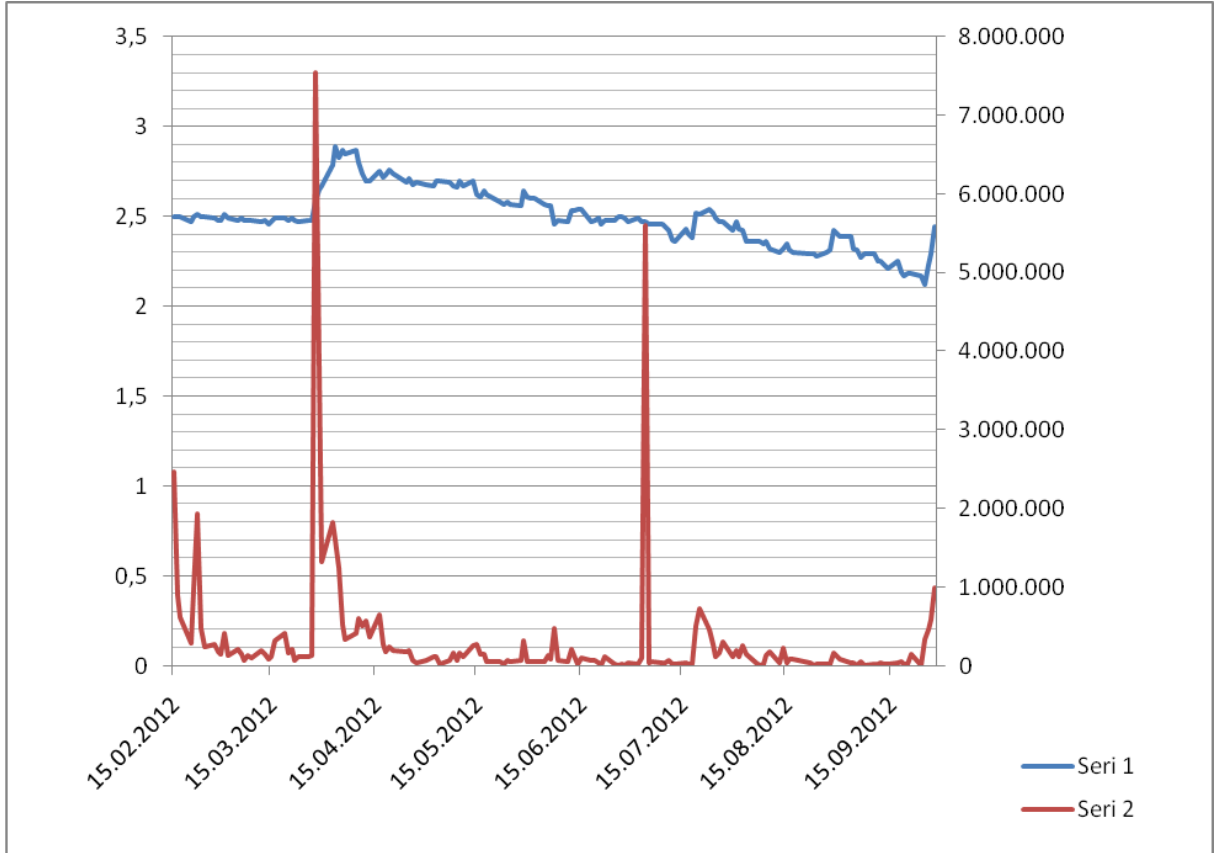
16. Başlıca Finansal Göstergeler

Şirketimizin 01.01.2012-30.06.2012 dönemi itibariyle Konsolide edilmiş finansal tablolarına göre; başlıca finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2011	30.09.2012
Net Kar / Zarar	161.642.510 TL	17.675.445 TL
Aktif Büyüklük	781.408.277 TL	884.325.867 TL
Portföy Net Aktif Değeri	619.579.720 TL	748.860.253 TL
Pay Başına Net Aktif Değer	4,38 TL	4,77 TL

17. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler

Özak GYO hisse senedinin 2012 yılı ilk dokuz ayında günlük ortalama işlem hacmi 334.527 TL olarak gerçekleşmiştir. 28.09.2012 kapanış fiyatı 2,44 TL'dir.



18. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Dönem içerisinde Esas Sözleşmede yapılan bir değişiklik bulunmamaktadır.

19. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 29.01.2011 tarih ve 2011-07 sayılı kararı ile, şirket genel müdürlüğüne Sadun Coşkuntürk atanmıştır.

Bu tarih'den bugüne yönetimde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

20. 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.

21. Mali Veriler ve Risk Yönetimi

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 yükümlülükler 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.

22. Değerleme Raporları

BAĞCILAR İLÇESİ MAHMUTBEY KÖYÜ

S v 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


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.

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, değerlendirme tarihi itibariyle 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 değerlendirme konusu gayrimenkulün **GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**
- II.** Bağımsız bölümlere ilişkin detaylar ilgili bölümlerde verildiği üzere, toplam **adil piyasa değerinin**, fiili değerlendirme 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 **SAN**
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.



- 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, belirttiği 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 **halka 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



10.GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Müşteri)'nin talebi üzerine; **Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (ŞİRKET)**'nin;

- Şirket aktifinde yer alan gayrimenkullerin münferiden ve/veya toplu olarak satın alınması,
- Şirket hisselerinin devri yoluyla gayrimenkullerin sahipliklerinin devralınması,
- Taraflarca uygun görülecek bir yöntemle,

Mülklerin satışı amacıyla yapılacak görüşmelerde, karar alma sürecine yardımcı olmak amacıyla, **30.06.2012** tarihli itibariyle Şirket gayrimenkullerinin ve diğer varlıklarının gerçek durumuna ve bu verilerden de faydalanılarak, **Şirket öz sermaye değerinin** ve mevcut mevzuat hükümlerince devir maliyetlerini minimize edecek **devir yönteminin** belirlenmesi amaçlarıyla gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda,

- Değerleme konusu ŞİRKET aktifinde yer alan varlıkların devir amacına yönelik olarak, Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verilen devir yöntemleri ve oluşturacakları maliyetler dikkate alındığında, en uygun devir yönteminin "**Şirket Hisse Senetleri**" nin, diğer bir ifadeyle **Şirket tüzel kişiliğinin devri olduğu,**
- Değerleme konusu Şirket sermayesini temsil eden **payların tamamının** devrinde esas alınacak adil (rayiç) piyasa değeri olarak, **düzeltilmiş özvarlık yöntemi** ile belirlenen **62.718.404,-TL**'lik değer in esas alınmasının uygun olacağı,
- Değerleme konusu Şirket sermayesinin 9.500.000,-TL olduğu dikkate alınarak, be her **1,00TL nominal değerli payın adil (rayiç) piyasa değeri olarak 6,60TL'nin** kabulünün uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

Sorumlu Ortak, Baş Denetçi

Tayfun ŞENOL

06.09.2012



23. Mali Tablolar ve Dipnotları

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

30.09.2012 itibariyle bağımsız denetimden geçmemiş konsolide mali tablolar ve dipnotları aşağıda sunulmuştur:

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

Şirket'in iştirakinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

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

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

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

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

Bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 10, UMS 27 "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar" standardının konsolide finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. UFRS 10'un yayımlanmasıyla UFRYK 12 "Konsolidasyon - Özel Amaçlı İşletmeler" yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 10'a göre konsolidasyon için tek bir esas vardır, kontrol. Ayrıca UFRS 10, üç 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 içerecek şekilde UFRS 10'nun ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi

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

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

UMS 1 - Karşılaştırmalı bilgilere ilişkin zorunluluklara açıklık getirilmesi

UMS 16 - Bakım malzemelerinin sınıflandırılması

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

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

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

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

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

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

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

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

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

8. STOKLAR

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. FİNANSAL BORÇLAR

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

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

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

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

15. TAAHHÜTLER

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2012

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2011

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

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

18. ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. FİNANSAL GELİRLER

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

22. FİNANSAL GİDERLER

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YABANCI PARA POZİSYONU

Kur Riski Yönetimi

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları

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

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

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14.10.2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda" yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

25. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

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

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