

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

31 ARALIK 2010, 2009 ve 2008
TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibari ile hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançolarını, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablolarını, konsolide kapsamlı gelir tablolarını, konsolide özkaynaklar değişim tablolarını ve konsolide nakit akım tablolarını, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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

Şartlı Görüşün Dayanağı

Grup'un denetçisi olarak atanmamızın öncesinde olması sebebiyle, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle stokların fiziksel sayımlarını gözlemleyemedik. Grup'un kayıtlarının doğası nedeniyle, diğer denetim prosedürleri yardımıyla stok miktarlarını test edemediğimiz ve fiziksel sayımlarını gözlemleyemediğimiz stok tutarı 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle sırasıyla 1.011.493 TL ve 984.133 TL'dir.

Şartlı Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibari ile finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıllara ait finansal performansını ve nakit akımlarını, 31. Aralık 2009 ve 2008 yıl sonu itibariyle stoklarının fiziksel sayımını gözlemleyememizden dolayı olabilecek düzeltmelerin etkileri haricinde, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

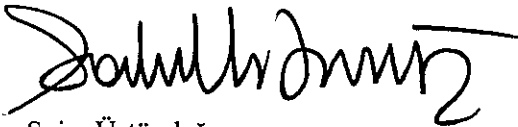
Görüşümüzü etkilememekle birlikte, aşağıdaki konuya dikkat çekmek isteriz:

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

İstanbul, 9 Mayıs 2011 (Not 3,10, 24, 25 ve 28 haricinde)

İstanbul, 19 Aralık 2011(Not 3,10, 24, 25 ve 28 değişmiş halleriyle)

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Saim Üstündağ
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER		SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....		1-2
KONSOLİDE GELİR TABLOSU		3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....		4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI.....		5-6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		7-82
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-24
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	25-32
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	32
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	32
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR.....	33-35
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	35-36
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	37
NOT 9	STOKLAR.....	37
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	38-39
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	40-43
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	43-45
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	45
NOT 14	TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	46
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	46-47
NOT 16	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	48
NOT 17	ÖZKAYNAKLAR.....	49-51
NOT 18	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	52
NOT 19	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	53
NOT 20	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	54
NOT 21	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	54-55
NOT 22	FİNANSAL GELİRLER.....	55
NOT 23	FİNANSAL GİDERLER	55
NOT 24	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL).....	56-59
NOT 25	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	59
NOT 26	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	60-67
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	67-81
NOT 28	GEÇMİŞ YIL FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ	82
NOT 29	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	83

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş Cari Dönem 31 Aralık 2010	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2009	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2008
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		12.798.525	19.490.140	12.692.936
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.324.305	10.572.730	1.180.010
Ticari Alacaklar	7, 26	3.112.906	3.454.608	3.565.503
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		67.614	166.621	672.937
-Ticari Alacaklar		3.045.292	3.287.987	2.892.566
Diğer Alacaklar	8, 26	55.709	491.146	995.576
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	438.654	161.980
-Diğer Alacaklar		55.709	52.492	833.596
Stoklar	9	1.249.830	1.011.493	984.133
Diğer Dönen Varlıklar	16	3.055.775	3.960.163	5.967.714
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		302.713.085	129.193.555	134.048.957
Finansal Yatırımlar	5	4.224	4.224	4.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	205.034.968	24.845.000	23.100.000
Maddi Duran Varlıklar	11	74.134.730	78.969.147	84.276.064
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	14.844.098	15.159.776	15.504.728
Ertelenen Vergi Varlığı	24	7.736.391	9.283.129	9.639.279
Diğer Duran Varlıklar	16	958.674	932.279	1.524.662
TOPLAM VARLIKLAR		315.511.610	148.683.695	146.741.893

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş Cari Dönem 31 Aralık 2010	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2009	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2008
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		72.189.846	11.063.902	19.080.884
Finansal Borçlar	6	8.236.137	7.383.511	12.722.353
Finansal kiralama borçları	6	-	-	1.420.841
Ticari Borçlar	7, 26	1.126.411	1.015.768	1.429.535
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	62	-
-Ticari Borçlar		1.126.411	1.015.706	1.429.535
Diğer Borçlar	8, 26	59.140.937	968.513	875.913
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		57.615.109	8.230	500
-Diğer Borçlar		1.525.828	960.283	875.413
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	121.512	41.681	14.863
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	3.564.849	1.654.429	2.617.379
Uzun Vadeli Yükümlülükler		20.032.556	53.067.379	54.104.816
Finansal Borçlar	6	5.450.429	16.552.825	15.768.005
Diğer Borçlar		9.877.307	31.903.007	34.286.142
-İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar	8	9.877.307	31.903.007	34.286.142
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	55.307	42.767	20.707
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	4.296.289	3.454.507	2.586.594
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	16	353.224	1.114.273	1.443.368
ÖZKAYNAKLAR		223.289.208	84.552.414	73.556.193
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		189.925.945	59.187.058	52.295.939
Çıkarılmış Sermaye	17	106.731.750	88.766.126	43.172.965
Sermaye Rezervleri	17	124.390.608	-	-
Değer Artış Fonları	17	-	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	53.036	15.117	-
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		(50.677.543)	(37.573.462)	(232.190)
Net Dönem Karı	17	9.428.094	7.979.277	9.355.164
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		33.363.263	25.365.356	21.260.254
TOPLAM KAYNAKLAR		315.511.610	148.683.695	146.741.893

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2010	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2009	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	18	54.003.624	44.779.338	44.248.227
Satışların Maliyeti (-)	18	(31.892.443)	(29.125.329)	(31.739.194)
BRÜT KAR		22.111.181	15.654.009	12.509.033
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19-20	(2.324.458)	(2.537.105)	(2.936.073)
Genel Yönetim Giderleri (-)	19-20	(1.526.674)	(916.929)	(662.606)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	21	639.968	1.745.000	6.828.293
Diğer Faaliyet Gelirleri	21	903.196	691.570	446.105
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	21	(126.354)	(147.058)	(252.062)
FAALİYET KARI		19.676.859	14.489.487	15.932.690
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	22	7.904.496	5.472.979	9.501.523
(Esas faaliyet dışı) finansal giderleri (-)	23	(8.880.958)	(6.586.149)	(16.012.064)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		18.700.397	13.376.317	9.422.149
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		(3.039.079)	(1.291.938)	1.584.506
Dönem vergi gelir/gideri	24	(650.559)	(67.875)	(136.342)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	24	(2.388.520)	(1.224.063)	1.720.848
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		15.661.318	12.084.379	11.006.655
DÖNEM KARI/ZARARI		15.661.318	12.084.379	11.006.655
Dönem Kar/Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.233.224	4.105.102	1.651.491
Ana Ortaklık Payları		9.428.094	7.979.277	9.355.164
		15.661.318	12.084.379	11.006.655
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		15.661.318	12.084.379	11.006.655
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.233.224	4.105.102	1.651.490
Ana Ortaklık Payları		9.428.094	7.979.277	9.355.165
		15.661.318	12.084.379	11.006.655
Hisse başına kazanç	25	0,117	0,107	2,355

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Çıkarılmış Sermaye	Sermaye Rezervleri	Yasal Yedekler	Net Dönem Karı	Birlikmiş Zararlar	Ait Özkaynaklar	Ana Ortaklığa Olmayan Paylar	Kontrol Gücü	Toplam
1 Ocak 2008 itibarıyla bakiye		26.220.189	-	-	-	(232.190)	25.987.999	19.608.764		45.596.763
Dönem karı		-	-	-	9.355.164	-	9.355.164	1.651.490		11.006.654
Sermaye artışı	17	16.952.776	-	-	-	-	16.952.776	-		16.952.776
31 Aralık 2008 itibarıyla bakiye		43.172.965	-	-	9.355.164	(232.190)	52.295.939	21.260.254		73.556.193
Dönem karı		-	-	-	7.979.277	-	7.979.277	4.105.102		12.084.379
Transferler		-	-	15.117	(9.355.164)	9.340.047	-	-		-
Bağlı ortaklık alımı	17	(18.399.483)	-	-	-	(46.681.319)	(65.080.802)	-		(65.080.802)
Sermaye artışı	17	63.992.644	-	-	-	-	63.992.644	-		63.992.644
31 Aralık 2009 itibarıyla bakiye		88.766.126	-	15.117	7.979.277	(31.573.462)	59.187.058	25.365.356		84.552.414
Dönem karı		-	-	-	9.428.094	-	9.428.094	6.233.224		15.661.318
Transferler		-	-	37.919	(7.979.277)	7.941.358	-	-		-
Bağlı ortaklık alımı	17	(2.819.246)	-	-	-	(21.045.439)	(23.864.685)	1.764.683		(22.100.002)
Sermaye artışı	17	20.784.870	-	-	-	-	20.784.870	-		20.784.870
Aynı sermaye girişi	17	-	124.390.608	-	-	-	124.390.608	-		124.390.608
31 Aralık 2010 itibarıyla bakiye		106.731.750	124.390.608	53.036	9.428.094	(50.677.543)	189.925.945	33.363.263		223.289.208

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş Cari Dönem		Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem	
		1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009	1 Ocak-31 Aralık 2008	1 Ocak-31 Aralık 2008
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları					
Vergi öncesi dönem karı		18.700.397	13.376.317	9.422.149	9.422.149
- Faiz giderleri	23	1.304.575	1.500.969	3.817.266	3.817.266
- Faiz gelirleri	22	(277.841)	(66.878)	(43.176)	(43.176)
- Kıdem tazminatı karşılıkları	15	321.537	83.387	187.422	187.422
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinden kaynaklanan kazanç	21	(639.968)	(1.745.000)	(6.828.293)	(6.828.293)
- Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan (kazanç)	21	(26.246)	-	-	-
- Şüpheli alacak gideri	7	411.524	273.492	174.680	174.680
- Duran varlıkların amortisman ve itfa payları	11-12	5.640.146	6.108.039	5.870.519	5.870.519
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler					
Ticari alacaklardaki artış	7	25.434.124	19.530.326	12.600.567	12.600.567
Stoklardaki artış	9	(69.822)	(162.597)	6.117.722	6.117.722
Diger alacaklar ve diğer varlıklardaki artış / azalış	8	(238.337)	(27.360)	(118.473)	(118.473)
Ticari borçlardaki artış / (azalış)	7	1.258.519	2.379.350	3.889.950	3.889.950
Diger yükümlülükler	16	110.643	(413.767)	(1.384.842)	(1.384.842)
Diger borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış / (azalış)	8	1.149.371	(1.292.045)	4.060.747	4.060.747
		36.146.724	(2.290.535)	(41.933.183)	(41.933.183)
Ödenen gelir vergisi	24	63.791.222	17.723.372	(16.767.512)	(16.767.512)
Ödenen faizler	22	(650.559)	(67.875)	-	-
Alınan faizler	23	(1.304.575)	(1.500.969)	(3.817.266)	(3.817.266)
Ödenen kıdem tazminatları	15	277.841	66.878	43.176	43.176
		(229.166)	(34.509)	(151.852)	(151.852)
Faaliyetlerden elde edilen nakit		61.884.763	16.186.897	(20.693.454)	(20.693.454)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş Cari Dönem		Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem	
		1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009	1 Ocak-31 Aralık 2008	1 Ocak-31 Aralık 2008
Maddi duran varlık alımları	11	(499.528)	(438.616)	(8.812.972)	
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için yapılan ödemeler (*)	10	(35.014.593)	-	-	-
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	11	54.361	-	26.008	
İştirak alımı (Bakınız Not 17)		(22.100.001)	(65.080.800)	-	
Maddi olmayan duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	12	676.240	707.458	700.497	
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) net nakit		(56.883.521)	(64.811.958)	(8.086.467)	
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları					
Alınan krediler	6	20.448.306	35.391.913	52.179.219	
Kredi geri ödemeleri	6	(30.698.076)	(41.366.776)	(23.179.619)	
Sermaye artırım		103	63.992.644	438.157	
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) net nakit		(10.249.667)	58.017.781	29.437.757	
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış		(5.248.425)	9.392.720	657.836	
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	10.572.730	1.180.010	-	
Aktay Turizm dönem başı nakit ve nakit benzerleri		-	-	522.174	
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	5.324.305	10.572.730	1.180.010	

(*2010 yılındaki alımlar Güneşli ve İkitelli Arsa ve Binalarından oluşmaktadır. İkitelli'de bulunan gayrimenkul ve Güneşli'de bulunan gayrimenkul 2010 yılında aynı sermaye olarak Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.(Özak Tekstil) tarafından kısmi bölünme yöntemi ile Grup'un portföyüne eklenmiştir. Kısmi bölünme yolu ile edinilen tutarlar dışında kalan nakit alımlar, yatırım amaçlı gayrimenkul alımı olarak gösterilmiştir (Not 10).

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA 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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 01.02.2008 tarihinde tescil edilmiş ve 07.02.2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari ünvanını 01.06.2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 03.06.2009 tarihinde tescil edilerek, 08.06.2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 250 – 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") personel sayısı detayı: 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 3 (31 Aralık 2009: 2, 31 Aralık 2008 : 0), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 2010 yılı ortalama personel sayısı 575 (2009 : 513, 2008 : 571) ve Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin personel sayısı 0'dır.

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İstanbul Başakşehir İkitelli OSB Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portall Plaza 2.Bd Asma Kat 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.

Şirket'in halka arz edilmesi talebiyle, SPK'ya Mayıs 2012'ye kadar başvuruda bulunması gerekmektedir.

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

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

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

Grup Türkiye 'de faaliyet göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Mayıs 2011 tarihinde (Not 28'de açıklanan yeniden düzenlenmiş finansal tablolar 19 Aralık 2011 tarihinde) yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ortak kontrol altında bulunan işletmeler

Şirket, 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibari ile, Antalya – Belek / Türkiye'de bulunan Ela Quality Resort Otel'in (tahsisli olarak) sahibi olan ve işletmeciliğini yapan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin sırası ile %57, %40 ve %0'ına sahip bulunmaktadır. Bu ortak kontrol altında bulunan işletme, Grup'un net karı, finansal pozisyonu ve buna bağlı olarak ortaya çıkan sonuçları üzerindeki kontrol gücü nedeniyle 2010 mali tabloları ile konsolide, 2009 ve 2008 tarihleri itibari ile ise kombine olarak hazırlanmıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle, Aktay A.Ş.'nin %17 oranındaki sermayesi, 31 Aralık 2008 tarihi itibari ile ise, %40 oranındaki sermayesi kombinasyona dahil edilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)		
		31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Bağlı Ortaklıklar				
Aktay Turizm Yat. ve İşl. A.Ş. (*)	Türkiye	57%	40%	0%
Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Türkiye	99,4%	0%	0%

(*) Ortak kontrol altında bulunan işletme olması sebebi ile, finansal tablolarda 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarı ile konsolide edilmiştir (Bakınız Not 17).

Aktay Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş., Grup'a ait olan Ela Quality Resort Otel'in (Ela Otel) (tahsisli olarak) sahibi ve aynı zamanda işletmeciliğini yapmaktadır. Ancak Ela Otel'in işletmeciliği, 01.03.2011 tarihinden itibaren, ilişkili şirketlerden bir tanesi olan Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş.'ne devredilmiştir (Bakınız Not 29).

Belen Gayrimenkul Yatırımları A.Ş., 31 Aralık 2010 tarihinde Şirket'e ait bir gayrimenkulün aynı sermaye olarak konularak kısmi bölünme yolu ile kurulmuş olup, gayrimenkul yatırımcılığı, danışmanlığı ve işletmeciliği konusunda faaliyet göstermektedir.

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, muhasebe politikalarında bir takım değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin detayı Not 28'de verilmiştir.

Grup, cari dönem ve önceki dönem mali tablolarında maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirmiştir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

a-) 31 Aralık 2010 tarihinde geçerli olan ve Grup faaliyetleri ile ilgili olan mevcut standartlar ile ilgili değişiklikler bulunmamaktadır.

b-) Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumlar aşağıda açıklanmıştır.

- UFRS 3 (revize), “İşletme Birleşmeleri” ve UMS 27, “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar”, UMS 28, “İştiraklerdeki Yatırımlar” ve UMS 31, “İş Ortaklıklarındaki Paylar” standartlarındaki değişiklikler, ileriye dönük olarak 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemlerde meydana gelen işletme birleşmeleri için geçerlidir. Şirket’in bu tarihten başlayan dönem içerisinde herhangi bir işletme birleşmesi bulunmadığı için, bu yorumu uygulamamaktadır.
- UFRYK 17 “Nakit Dışı Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı”, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir. Grup nakit olmayan türde herhangi bir varlık dağıtımında bulunmadığı için, bu yorumu uygulamamaktadır.
- UFRYK 18, “Müşterilerden Varlık Transferi”, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra transfer edilen varlıklar için geçerlidir. Grup, müşterilerinden herhangi bir varlık transfer etmediği için bu yorumu uygulamamaktadır.
- UFRS’nin İlk Olarak Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar” (UFRS 1’deki değişiklik), Temmuz 2009 tarihinde yayınlanmıştır. Bu değişikliklerin 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için uygulanması zorunludur. Grup, UFRS’yi ilk defa uygulamadığı için bu yorumu uygulamamaktadır.
- UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler – Grup’un nakit olarak ödediği hisse bazlı anlaşmalar”, 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir. Grup’un hisse bazlı ödeme planı olmadığı için bu yorumu uygulamamaktadır.
- UFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardında yapılan değişiklikler, bir işletmenin sahip olduğu bir bağlı ortaklığa ait çoğunluk hisselerini satmayı planladığı durumda yapması gereken açıklamaları belirtir. Bir bağlı ortaklığın satış amacıyla elde tutulması durumunda bu bağlı ortaklığa ait tüm varlık ve yükümlülükler, işletmenin satış sonrasında bağlı ortaklıkta kontrol gücü olmayan hisselerle sahip olması durumunda bile, UFRS 5 standardı kapsamında sınıflandırılmalıdır.
- Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile ilgili olarak 2009 yılında yapılan iyileştirmeler, Nisan 2009 tarihinde yayınlanmıştır. İyileştirmeler aşağıda açıklanan standartlar ve yorumları kapsamaktadır: UFRS 2 *Hisse Bazlı Ödemeler*, UFRS 5 *Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler*, UFRS 8 *Faaliyet Bölümleri*, UMS 1 *Mali Tabloların Sunumu*, UMS 7 *Nakit Akım Tablosu*, UMS 17 *Finansal Kiralamalar*, UMS 18 *Hasılat*, UMS 36 *Varlıklarda Değer Düşüklüğü*, UMS 38 *Maddi Olmayan Duran Varlıklar*, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm*, UFRYK 9 *Saklı Türev Araçlarının Yeniden Değerlendirilmesi*, UFRYK 16 *Yurtdışındaki İşletmede Bulunan Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması*.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Bu iyileştirmelerin yürürlük tarihi her bir standart için ayrı olup, çoğu 1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla geçerlidir.

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

UFRS 1 (değişiklikler) “UFRS’nin İlk Olarak Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar”

1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olan UFRS 1 standardındaki değişiklikler, UFRS 7 gerçeğe uygun değer açıklamalarının karşılaştırmalı sunumu açısından UFRS’leri ilk kullanan işletmelere sınırlı muafiyet getirmektedir.

UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar”

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardı bilanço dışı faaliyetler ile ilgili yapılan kapsamlı inceleme çalışmalarının bir parçası olarak Ekim 2010 tarihinde değiştirilmiştir. Bu değişiklikler, mali tablo kullanıcılarının finansal varlıklara ilişkin devir işlemlerini ve devri gerçekleştiren işletmede kalan risklerin yaratabileceği etkileri anlamasına yardımcı olacaktır. Ayrıca bu değişiklikler uyarınca, oransız devir işlemlerinin raporlama dönemi sonunda gerçekleştirilmesi halinde daha fazla açıklama yapılması gerekmektedir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Grup, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UFRS 9 “Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme”

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), Kasım 2009’da UFRS 9’un finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili birinci kısmını yayımlamıştır. UFRS 9, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme’nin yerine kullanılacaktır. Bu Standart, finansal varlıkların, işletmenin finansal varlıklarını yönetmede kullandığı model ve sözleşmeye dayalı nakit akış özellikleri baz alınarak sınıflandırılmasını ve daha sonra gerçeğe uygun değer veya itfa edilmiş maliyetle değerlendirilmesini gerektirmektedir. Bu yeni standardın, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur. Grup, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 12 “Gelir Vergisi”

UMS 12 “Gelir Vergisi” standardı, Aralık 2010 tarihinde değişikliğe uğramıştır. 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. Standarda yapılan değişiklik, bu durumlarda varlığın geri kazanılmasının satış yoluyla olacağı tahmininin seçilmesini söyleyerek pratik bir çözüm getirmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Grup, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

UMS 24 (2009) ‘İlişkili Taraf Açıklamaları’

Kasım 2009’da UMS 24 “İlişkili Taraf Açıklamaları” güncellenmiştir. Standarda yapılan güncelleme, devlet işletmelerine, yapılması gereken dipnot açıklamalarına ilişkin kısmi muafiyet sağlamaktadır. Bu güncellenen standardın, 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur. Grup, revize edilen standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 32 (Değişiklikler) “Finansal Araçlar: Sunum ve UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu”

UMS 32 ve UMS 1 standartlarındaki değişiklikler, 1 Şubat 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo hazırlayan bir işletmenin fonksiyonel para birimi dışındaki bir para birimini kullanarak ihraç ettiği hakların (haklar, opsiyonlar ya da teminatlar) muhasebeleştirilme işlemleri ile ilgilidir. Önceki dönemlerde bu tür haklar, türev yükümlülükler olarak muhasebeleştirilmekteydi ancak bu değişiklikler, belirli şartların karşılanması doğrultusunda, bu tür ihraç edilen hakların opsiyon kullanım fiyatı için belirlenen para birimine bakılmaksızın, özkaynak olarak muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Grup, değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

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

UFRYK 14 yorumunda yapılan değişiklikler 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. Tanımlanmış fayda emeklilik planına asgari fonlama katkısı yapması zorunlu olan ve bu katkıları peşin ödemeyi tercih eden işletmeler bu değişikliklerden etkilenecektir. Bu değişiklikler uyarınca, isteğe bağlı peşin ödemelerden kaynaklanan fazlalık tutarı varlık olarak muhasebeleştirilir. Grup, bu değişikliğin finansal tablolarında bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

UFRYK 19 “Finansal Yükümlülüklerin Özkaynak Araçları Kullanılarak Ödenmesi”

UFRYK 19, 1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UFRYK 19 sadece bir yükümlülüğünün tamamını ya da bir kısmını ödemek amacıyla özkaynak araçları ihraç eden işletmelerin kullanacağı muhasebe uygulamalarına açıklık getirir. Grup, değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

Mayıs 2010, Yıllık İyileştirmeler

UMSK, yukarıdaki değişikliklere ve yeniden güncellenen standartlara ek olarak, Mayıs 2010 tarihinde aşağıda belirtilen ve başlıca 7 standardı/yorumu kapsayan konularda açıklamalarını yayınlamıştır: UFRS 1 *Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Olarak Uygulanması*; UFRS 3 *İşletme Birleşmeleri*; UFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar*; UMS 1 *Finansal Tablo Sunumu*; UMS 27 *Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar*; UMS 34 *Ara Dönem Finansal Raporlama*; ve UFRYK 13 *Müşteri Bağlılık Programları*. 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarih sonrasında geçerli olan UFRS 3 ve UMS 27’deki değişiklikler haricindeki tüm diğer değişiklikler, erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde geçerli olacaktır. Grup, yukarıdaki standartlar ile değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

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

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

Faiz geliri:

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

Stoklar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maliyet yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

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

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

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

Finansal Kiralama İşlemleri

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

Borçlanma Maliyetleri

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Grup, oluşan finansman giderlerini doğrudan ilişkilendiremediği için, dönemde gelir tablosuna kaydetmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Grup, önceki dönem mali tablolarında maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerli ile muhasebeleştirmiştir. Grup yönetimi gerçeğe uygun değeri ile gösterimin Grup'un faaliyetleri ile alakalı olarak daha gerçekçi olduğunu düşünmektedir. Muhasebe politikası değişikliğinin etkileri Not 28'de verilmiştir.

Finansal Varlıklar

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

Finansal Araçlar

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

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

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devamı)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır.KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır.Bakanlar kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye,kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir.Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 vergi oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar,KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Cari vergi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları

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

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

Sermaye ve Temettüleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ertelemiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelemiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilirliği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Grup'un faaliyet bölgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

	31 Aralık 2010			
	Gayrimenkul Yatırımları	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	60.444.074	6.568.274	5.177.498	72.189.846
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.354.989	10.017.041	7.660.526	20.032.556
Özkaynaklar	115.005.950	62.831.043	45.452.215	223.289.208
TOPLAM KAYNAKLAR	177.805.013	79.416.358	58.290.239	315.511.610

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2009		
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			Toplam
Satış Gelirleri	989.725	43.789.613	-
Satışların Maliyeti (-)	(35.766)	(33.582.011)	4.492.448
Ticari faaliyetlerden brüt kar	953.959	10.207.602	4.492.448
BRÜT KAR	953.959	10.207.602	4.492.448
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(2.885.312)	348.207
Genel Yönetim Giderleri (-)	(128.429)	(426.146)	(362.354)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	1.745.000
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	1.190.799	(499.229)
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-	(147.058)	-
FAALİYET KARI	825.530	7.939.885	5.724.072
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	27.020	5.458.149	(12.190)
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(26.299)	(7.226.478)	666.628
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR	826.251	6.171.556	6.378.510
Südüürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	(67.875)	-	(1.224.063)
Dönem vergi (gideri)	(67.875)	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	-	-	(1.224.063)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	758.376	6.171.556	5.154.447
DÖNEM KARI	758.376	6.171.556	5.154.447
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			4.105.102
Ana Ortaklık Payları			7.979.278

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	31 Aralık 2009			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	826.946	18.273.609	389.585	19.490.140
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	81.290.198	79.249.411	(31.346.054)	129.193.555
TOPLAM VARLIKLAR	82.117.144	97.523.020	(30.956.469)	148.683.695

	31 Aralık 2009			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	111.005	3.511.697	7.441.200	11.063.902
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	26.662.464	26.404.915	53.067.379
Özkaynaklar	82.006.139	67.348.859	(64.802.584)	84.552.414
TOPLAM KAYNAKLAR	82.117.144	97.523.020	(30.956.469)	148.683.695

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2008			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizim - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	746.218	43.502.009	-	44.248.227
Satışların Maliyeti (-)	(328.135)	(35.975.947)	4.564.888	(31.739.194)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	418.083	7.526.062	4.564.888	12.509.033
BRÜT KAR	418.083	7.526.062	4.564.888	12.509.033
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(3.800.427)	864.354	(2.936.073)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.498)	(448.590)	(202.518)	(662.606)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	6.828.293	6.828.293
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	1.516.233	(1.070.128)	446.105
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-	(252.062)	-	(252.062)
FAALİYET KARI	406.585	4.541.216	10.984.889	15.932.690
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	32.100	9.451.404	18.019	9.501.523
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	-	(16.756.842)	744.778	(16.012.064)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR	438.685	(2.764.222)	11.747.686	9.422.149
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	(136.342)	-	1.720.848	1.584.506
Dönem vergi (gideri)	(136.342)	-	-	(136.342)
Ertelenmiş vergi (gideri)	-	-	1.720.848	1.720.848
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	302.343	(2.764.222)	13.468.534	11.006.655
DÖNEM KARI	302.343	(2.764.222)	13.468.534	11.006.655
Dönem Karının Dağılımı				1.651.491
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				9.355.164
Ana Ortaklık Payları				

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	31 Aralık 2008			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	1.213.331	11.352.669	126.936	12.692.936
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	16.235.941	89.201.418	28.611.598	134.048.957
TOPLAM VARLIKLAR	17.449.272	100.554.087	28.738.534	146.741.893

	31 Aralık 2008			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	194.153	11.838.882	7.047.849	19.080.884
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	25.142.597	28.962.219	54.104.816
Özkaynaklar	17.255.119	63.572.608	(7.271.534)	73.556.193
TOPLAM KAYNAKLAR	17.449.272	100.554.087	28.738.534	146.741.893

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman/İtfa Payları	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009	1 Ocak - 31 Aralık 2008
Turizm - Otelcilik	5.639.965	6.108.039	5.870.519
Gayrimenkul Yatırımları	181	-	-
Toplam	5.640.146	6.108.039	5.870.519

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kasa	50.649	19.873	427.710
Bankadaki nakit	5.273.656	10.552.857	752.300
Vadesiz mevduatlar	3.416.818	1.313.610	752.300
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.856.838	9.239.247	-
	<u>5.324.305</u>	<u>10.572.730</u>	<u>1.180.010</u>

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>			
Satılmaya hazır finansal varlıklar	4.224	4.224	4.224
	<u>4.224</u>	<u>4.224</u>	<u>4.224</u>

Yukarıda görülen 4.224 TL tutarındaki kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıkların güvenilir bir biçimde ölçülebilmesi nedeniyle gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları; maliyet değerleri üzerinden, varsa, değer düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilmektedir. Söz konusu tutar, Belek Turizm Yatırımcıları Ortak Girişimi için ödenen tutardan oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. FİNANSAL BORÇLAR

a) Banka Kredileri:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Finansal Borçlar			
a) Banka Kredileri	13.686.566	23.936.336	28.490.358
b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	1.420.841
	<u>13.686.566</u>	<u>23.936.336</u>	<u>29.911.199</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
1 yıl içerisinde ödenecek	8.236.137	7.383.511	14.143.194
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	5.450.429	-	-
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	-	16.552.825	-
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	-	-	15.768.005
	<u>13.686.566</u>	<u>23.936.336</u>	<u>29.911.199</u>

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ne ait olan, Antalya Belek'te bulunan arsasını 7.792.000 EURO ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir. (2009: 7.792.000 EURO, 15.592.000 ABD Doları; 2008: 7.792.000 EURO, 7.792.000 ABD Doları)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

a) Banka Kredileri (devamı):

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2010	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL (*)	0,00%	188.199	-
USD	1,88% -2,95%	4.515.188	3.684.041
EUR	2,57%	3.532.750	1.766.388
		<u>8.236.137</u>	<u>5.450.429</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2009	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL (*)	0,00%	194.204	-
USD	4,95% - 2,08%	3.465.709	10.957.618
EUR	2,98%	3.723.598	5.595.207
		<u>7.383.511</u>	<u>16.552.825</u>

(*)Spot kredidir.

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2008	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	24%	12.722.353	-
USD	3,10%	-	6.562.801
EUR	4,16%	-	9.205.204
		<u>12.722.353</u>	<u>15.768.005</u>

Uzun vadeli borçların gerçeğe uygun değerine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>	<u>5.450.429</u>	<u>16.552.825</u>	<u>15.768.005</u>

Uzun Vadeli borçların gerçeğe uygun değeri, defter değerlerine yakındır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar:

	Asgari kira ödemeleri			Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri		
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Finansal kiralama borçları						
Bir yıl içinde	-	-	1.457.171	-	-	1.420.841
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	-	-	(36.330)	-	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.420.841</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.420.841</u>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)				-	-	(1.420.841)
12 aydan sonra ödenecek borçlar				<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Bütün kiralama yükümlülükleri Euro cinsindedir.

Sözleşme tarihinde finansal kiralama işlemlerine ilişkin faiz oranları tüm kiralama dönemi için sabitlenmiştir. Sözleşme ortalama efektif faiz oranı 2008 yılı için yıllık yaklaşık % 11,5'dir. Grup'un kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri defter değerlerine yakındır.

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlıkların net defter değeri 4.097.447 TL'dir (2009: 6.404.767 TL, 2008: 7.575.177). Grup, ağırlıklı olarak finansal kiralama işlemleri ile demirbaş ve makina ekipman alımı yapmıştır. Finansal kiralama borçları ile ilgili olarak herhangi bir teminat verilmemiş olup, kiralama süresi sonunda satın alma opsiyonu bulunmaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli ticari alacaklar			
Ticari alacaklar	1.934.931	1.733.798	1.381.385
Alacak senetleri	1.960.329	1.990.223	1.682.839
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 26)	67.614	166.621	672.937
Diğer ticari alacaklar	9.728	12.138	3.022
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	<u>(859.696)</u>	<u>(448.172)</u>	<u>(174.680)</u>
	<u>3.112.906</u>	<u>3.454.608</u>	<u>3.565.503</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

a) Ticari Alacaklar (devamı):

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>			
Açılış bakiyesi	(448.172)	(174.680)	-
Dönem gideri	<u>(411.524)</u>	<u>(273.492)</u>	<u>(174.680)</u>
Kapanış bakiyesi	<u><u>(859.696)</u></u>	<u><u>(448.172)</u></u>	<u><u>(174.680)</u></u>

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

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>			
Ticari borçlar	1.098.487	876.297	914.981
Borç senetleri	27.924	139.409	514.554
İlişkili taraflara ticari borçlar (bkz Not 26)	-	62	-
	<u><u>1.126.411</u></u>	<u><u>1.015.768</u></u>	<u><u>1.429.535</u></u>

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ila 30 gün arasında değişmektedir. Grup, ticari alacakları için 70.000 TL ve 175.000 ABD Doları tutarında çeşitli teminatlar almıştır (2009: 70.000 TL, 200.000 USD, 2008 : 70.000 TL, 125.000 ABD Doları, 130.000 Euro).

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 45 gündür (2009 : 45 gün, 2008: 45 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>			
Diğer çeşitli alacaklar	55.709	51.227	827.391
Personelden alacaklar	-	1.265	6.205
Ortaklardan alacaklar (bkz Not 26)	-	438.654	161.980
	<u>55.709</u>	<u>491.146</u>	<u>995.576</u>

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>			
Ortaklara borçlar (bkz Not 26)	57.615.109	8.230	500
Alınan depozito ve teminatlar	500.979	500.979	310.979
Personele Borçlar	361.582	272.089	295.309
Ödenecek Vergi ve Fonlar	333.835	58.493	141.349
Ödenecek SSK Kesintileri	130.995	111.064	127.776
Diğer	198.437	17.658	-
	<u>59.140.937</u>	<u>968.513</u>	<u>875.913</u>

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>			
Ortaklara borçlar (bkz Not 26)	9.877.307	31.903.007	34.286.142
	<u>9.877.307</u>	<u>31.903.007</u>	<u>34.286.142</u>

9. STOKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İlk madde ve malzeme	1.229.296	991.449	957.202
Ticari mallar	20.534	20.044	26.931
	<u>1.249.830</u>	<u>1.011.493</u>	<u>984.133</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Maliyet değeri</u>	<u>Arazi ve Arsalar</u>	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2008 itibari ile açılış bakiyesi	-	-	-
Alımlar (*)	8.821.096	7.450.611	16.271.707
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	3.978.904	2.849.389	6.828.293
31 Aralık 2008 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>12.800.000</u>	<u>10.300.000</u>	<u>23.100.000</u>
Alımlar	-	-	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	570.000	1.175.000	1.745.000
31 Aralık 2009 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>13.370.000</u>	<u>11.475.000</u>	<u>24.845.000</u>
Alımlar (**)	67.062.822	112.487.178	179.550.000
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp)	1.664.968	(1.025.000)	639.968
31 Aralık 2010 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>82.097.790</u>	<u>122.937.178</u>	<u>205.034.968</u>

(*) Söz konusu gayrimenkuller, 2008 yılında (arsalar kısmi bölünme ile olmak üzere) aynı sermaye olarak ortaklar tarafından gerçeğe uygun değeri üzerinden Grup'un portföyüne eklenmiştir.

(**) 2010 yılındaki alımlar Güneşli ve İkitelli Arsa ve Binalarından oluşmaktadır. Toplam tutarları 122.900.000 TL olan İkitelli Arsa ve Bina 2010 yılında aynı sermaye olarak Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.(Özak Tekstil) tarafından kısmi bölünme yöntemi ile Grup'un portföyüne eklenmiştir. Toplam tutarları 56.650.000 TL olan Güneşli Arsa ve Bina da aynı şekilde 2010 yılında Özak Tekstil tarafından aynı sermaye olarak kısmi bölünme yoluyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aktifine dahil olmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı (%)	10,5%	11,0%
Doluluk oranı (%)	0,0%	0,0%
Kira artış oranı (%)	3,78 - 4%	3,0%

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kayıtlı değerleri ve ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
	Gerçeğe Uygun Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Bağcılar Bina	10.450.000	11.475.000	10.300.000
Bağcılar Arsa	15.034.968	13.370.000	12.800.000
Güneşli Bina	56.650.000	-	-
İkitelli Bina	122.900.000	-	-
	<u>205.034.968</u>	<u>24.845.000</u>	<u>23.100.000</u>

Grup, 1.980.704 TL tutarındaki (2009: 989.725 TL 2008: 746.218 TL) kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanın yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.232.527 TL'dir (2009: 35.766 TL 2008: 328.135 TL).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arazi ve arsalar	Tesis makine ve cihazlar			Demirbaşlar	Toplam
		Binalar	Taşıtlar			
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	345.000	67.295.090	7.057.646	605.099	19.174.482	94.477.317
Alımlar	-	-	84.349	2.150	386.783	473.282
Çıkışlar	-	-	-	(97.501)	(880.041)	(977.542)
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	345.000	67.295.090	7.141.995	509.748	18.681.224	93.973.057
Birikmiş Amortismanlar						
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	-	(4.454.465)	(2.181.344)	(352.454)	(8.519.907)	(15.508.170)
Dönem gideri	-	(1.532.914)	(666.493)	(93.116)	(2.987.061)	(5.279.584)
Çıkışlar	-	-	-	69.386	880.041	949.427
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(5.987.379)	(2.847.837)	(376.184)	(10.626.927)	(19.838.327)
31 Aralık 2010 itibariyle net değer	345.000	61.307.711	4.294.158	133.564	8.054.297	74.134.730

Grup'un 31 Aralık 2010 tarihi itibari ile, kullanmış olduğu krediler için verdiği ipotek tutarı 15.592.000 Amerikan Doları ve 7.792.000 Euro'dur (Bakınız Not 6).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	345.000	67.139.868	6.953.658	605.099	18.995.076	94.038.701
Alımlar	-	155.222	103.988	-	179.406	438.616
Çıktılar	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	345.000	67.295.090	7.057.646	605.099	19.174.482	94.477.317
Birikmiş Amortismanlar						
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	-	(2.915.531)	(1.407.917)	(215.239)	(5.223.950)	(9.762.637)
Dönem gideri	-	(1.538.934)	(773.427)	(137.215)	(3.295.957)	(5.745.533)
Çıktılar	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(4.454.465)	(2.181.344)	(352.454)	(8.519.907)	(15.508.170)
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	345.000	62.840.625	4.876.302	252.645	10.654.575	78.969.147

Grup'un 31 Aralık 2009 tarihi itibari ile, kullanılmış olduğu krediler için verdiği ipotek tutarı 15.592.000 Amerikan Doları ve 7.792.000 Euro'dur (Bakınız Not 6).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2008 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-	-	-	-
İştirak konsolidasyona giriş etkisi	345.000	61.369.437	6.547.905	616.778	16.386.622	85.265.742
Alımlar	-	5.770.431	405.753	28.333	2.608.454	8.812.971
Çıkışlar	-	-	-	(40.012)	-	(40.012)
31 Aralık 2008 itibarıyla kapanış bakiyesi	345.000	67.139.868	6.953.658	605.099	18.995.076	94.038.701

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2008 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-	-	-	-
İştirak konsolidasyona giriş etkisi	-	(1.410.512)	(653.645)	(87.007)	(2.116.458)	(4.267.622)
Dönem gideri	-	(1.505.019)	(754.272)	(142.236)	(3.107.492)	(5.509.019)
Çıkışlar	-	-	-	14.004	-	14.004
31 Aralık 2008 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	(2.915.531)	(1.407.917)	(215.239)	(5.223.950)	(9.762.637)
31 Aralık 2008 itibarıyla net defter değeri	345.000	64.224.337	5.545.741	389.860	13.771.126	84.276.064

Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarı ile, kullanılmış olduğu krediler için verdiği ipotek tutarı 7.792.000 Amerikan Doları ve 7.792.000 Euro'dur (Bakınız Not 6).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Amortisman giderlerinin 5.272.697 TL'si (2009: 5.741.464 TL 2008: 5.485.474 TL) satılan malın maliyetine 6.887 TL'si (2009: 4.069 TL 2008: 23.545 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>Kuruluş ve örgütlenme giderleri</u>	<u>Haklar (*)</u>	<u>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	37.684	16.145.073	97.916	16.280.673
Alımlar	-	-	46.678	46.678
Çıkışlar	-	-	(52.834)	(52.834)
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>37.684</u>	<u>16.145.073</u>	<u>91.760</u>	<u>16.274.517</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>				
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	(37.684)	(1.016.178)	(67.035)	(1.120.897)
Dönem gideri	-	(329.491)	(31.071)	(360.562)
Çıkışlar	-	-	51.040	51.040
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(37.684)</u>	<u>(1.345.669)</u>	<u>(47.066)</u>	<u>(1.430.419)</u>
31 Aralık 2010 itibariyle net defter değeri	<u>-</u>	<u>14.799.404</u>	<u>44.694</u>	<u>14.844.098</u>

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Kuruluş ve örgütlenme giderleri	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	37.684	16.145.073	80.362	16.263.119
Alımlar	-	-	17.554	17.554
31 Aralık 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>37.684</u>	<u>16.145.073</u>	<u>97.916</u>	<u>16.280.673</u>
Birikmiş İtfa Payları				
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	(32.660)	(686.687)	(39.044)	(758.391)
Dönem gideri	(5.024)	(329.491)	(27.991)	(362.506)
31 Aralık 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(37.684)</u>	<u>(1.016.178)</u>	<u>(67.035)</u>	<u>(1.120.897)</u>
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	<u>-</u>	<u>15.128.895</u>	<u>30.881</u>	<u>15.159.776</u>
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	-	-	-	-
Aktay Turizm kayıtlarından devir alınan Alımlar	37.684	16.145.073	57.859	16.240.616
31 Aralık 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>37.684</u>	<u>16.145.073</u>	<u>80.362</u>	<u>16.263.119</u>
Birikmiş İtfa Payları				
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	-	-	-	-
Aktay Turizm kayıtlarından devir alınan Dönem gideri	(25.123)	(357.196)	(14.572)	(396.891)
31 Aralık 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(32.660)</u>	<u>(686.687)</u>	<u>(39.044)</u>	<u>(758.391)</u>
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	<u>5.024</u>	<u>15.458.386</u>	<u>41.318</u>	<u>15.504.728</u>

İtfa paylarının 360.562 TL'si (2009: 362.506 TL 2008: 361.500 TL) satılan malın maliyetine dahil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	5 yıl
Haklar	49 yıl
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık, Urfi Akbalık ve Özak Tekstil'in mülkiyetinde olan paylarının bir kısmı (%17) 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Şubat 2011'de, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. davacı olmuştur. Dava konusunda, ilgili payların devrine ilişkin; ihtiyati tedbir kararı verilmesi, işlemlerin geçersiz olduğunun tespiti ve payların bedeli karşılığında Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmesi talep edilmiştir. Şubat 2011'de mahkeme tarafından hisselerin üçüncü kişilere satışına ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ayrıca Aktay Turizm'in 2011 yılında gerçekleştirdiği genel kurul kararlarının iptaline yönelik davalar açmıştır. Söz konusu davalar, rapor tarihi itibarı ile devam etmekte olup, dava sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır. Ancak Grup yönetimi tarafından söz konusu davaların Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 31 Aralık 2010 itibarıyla 490.212 TL, 31 Aralık 2009 itibarıyla 406.960 TL, 31 Aralık 2008 itibarıyla 343.460 TL'dir. Grup yönetimi, söz konusu davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmekte olduğundan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. Maddesinde kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil'in 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'in amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27/b Maddesi'nde; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı Tebliğ'in 25/a Maddesinde belirtilen varlıklar ile 32/A Maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla portföy değerlerinin %50'si oranında yatırım yapabilecekleri hükmü yer almaktadır. 31.12.2010 tarihi itibarıyla Şirket'in iştiraklere olan yatırımlarının toplam portföy değerine oranı % 52'dir. Finansal tabloların yayınlanma tarihi itibarıyla söz konusu oran %47'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Grup, faaliyetleri ile ilgili olarak, çeşitli Resmi Kurumlar'a 2.004.032 TL tutarında teminat mektubu vermiştir (31 Aralık 2009 : 1.963.959 TL, 31 Aralık 2008 : 1.196.224 TL).

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kullanılmayan izin karşılığı	121.512	41.681	14.863

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
1 Ocak itibarıyla karşılık	41.681	14.863	-
İzin karşılıkları iptali	(41.681)	(14.863)	-
Dönem gideri	121.512	41.681	14.863
31 Aralık itibarıyla karşılık	121.512	41.681	14.863

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kıdem tazminatı karşılığı	55.307	42.767	20.707

Kıdem tazminatı karşılığı:

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.517,01 TL (2009: 2.365,17 TL 2008:2.260,05 TL) tavanına tabidir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık % 4,80 enflasyon ve % 11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 5,92 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2009: % 5,92 31 Aralık 2008: % 6,26). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan 2.623,23 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2010: 2.427,04, 1 Ocak 2009: 2.173,19).

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
1 Ocak itibarıyla karşılık	42.767	20.707	-
Hizmet maliyeti	239.181	55.272	172.559
Faiz maliyeti	2.525	1.297	-
Ödenen kıdem tazminatları	(229.166)	(34.509)	(151.852)
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>55.307</u>	<u>42.767</u>	<u>20.707</u>

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla dönem giderinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Devreden KDV	2.339.876	3.065.962	5.342.182
Gelecek aylara ait giderler	290.725	654.961	446.383
Stoklar için verilen sipariş avansları	279.206	169.887	140.921
Peşin ödenen vergi ve fonlar	86.960	20.904	6.824
Personel avansları	23.910	24.921	6.884
İş avansları	5.362	12.604	10.966
Diğer KDV	28.031	10.924	13.554
Gelir tahakkukları	1.705	-	-
	<u>3.055.775</u>	<u>3.960.163</u>	<u>5.967.714</u>

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Verilen avanslar	603.042	579.046	818.198
Gelecek yıllara ait giderler	355.632	353.233	706.464
	<u>958.674</u>	<u>932.279</u>	<u>1.524.662</u>

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Alınan sipariş avansları	1.989.346	592.270	1.425.296
Gider tahakkukları	1.575.503	1.062.159	1.192.083
	<u>3.564.849</u>	<u>1.654.429</u>	<u>2.617.379</u>

<u>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Gider tahakkukları	353.224	1.114.273	1.435.831
Gelecek yıllara ait gelirler	-	-	7.537
	<u>353.224</u>	<u>1.114.273</u>	<u>1.443.368</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık		31 Aralık		31 Aralık
		2010	%	2009	%	2008
Ahmet Akbalık	70%	74.515.983	72%	58.614.809	82%	13.903.396
Urfi Akbalık	29%	30.531.061	27%	21.720.735	14%	2.439.504
Cemal Akbalık	0%	203.292	0%	203.292	1%	203.292
Filiz Akbalık	0%	418.178	0%	203.292	1%	203.292
Elif Akbalık	1%	847.950	0%	203.292	1%	203.292
Aynur Akbalık	0%	214.886	0%	-	0%	-
Dursun Ali Alp	0%	100	0%	-	0%	-
Şerif Eren	0%	100	0%	-	0%	-
Okay Ayran	0%	100	0%	-	0%	-
Tamer Eyerci	0%	100	0%	-	0%	-
Nominal sermaye	100%	<u>106.731.750</u>	100%	<u>80.945.420</u>	100%	<u>16.952.776</u>
Bağlı ortaklık alımı (*)		-		7.820.706		26.220.189
Toplam sermaye		<u>106.731.750</u>		<u>88.766.126</u>		<u>43.172.965</u>

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla mali tabloları, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş (Aktay A.Ş.) mali tabloları ile konsolide, 2009 ve 2008 tarihleri itibarı ile ise kombine olarak hazırlanmıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Aktay A.Ş.'nin %17 oranındaki sermayesi, 31 Aralık 2008 tarihi itibarı ile ise, %40 oranındaki sermayesi kombinasyona dahil edilmiştir.

Şirket'in 2010 yılındaki sermayesi 106 milyon 731 bin 750 adet hisseden oluşmaktadır (2009: 80 milyon 945 bin 420 adet hisse, 2008: 16 milyon 952 bin 776 adet hisse). Hisselerin itibarı değeri hisse başına 1 TL'dir (2009: hisse başına 1 TL 2008: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A Grubu Nama Yazılı paylar (1.000.000 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. B grubu payların ise 18.764.728 TL tutarındaki kısmı nama yazılı, 86.967.022 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu Pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

a) Sermaye (devamı)

Sermaye artışı ve Sermaye Rezervleri;

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket sermayesi, 1 Şubat 2008 tarihinde 2.000.000 TL olan kuruluş sermayesi üzerine 2008 yılında gerçeğe uygun değeri 14.952.776 TL'lik arsa ve binaların aynı sermaye olarak mevcut ortaklar tarafından eklenmesi ile 16.952.776 TL'ye çıkmıştır (Bakınız Not 10).

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

2010 yılında ise Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) aynı sermaye olarak koymuşlardır. Söz konusu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL "Sermaye Rezervleri" adıyla özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. 29 Aralık 2010 tarihinde ayrıca mevcut ortaklar ortak kontrol altında bulunan Aktay Turizm'in 5.001.460 TL kayıtlı değerindeki hisselerini kısmi bölünme suretiyle Şirket sermayesine eklemiştir. Tüm bu işlemler sonucunda Şirket'in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 106.731.750 TL'ye çıkmıştır.

Şirket, 24.02.2011 tarihindeki Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, sermayesinin 141.483.500TL'na çıkarılmasına oybirliği ile karar verilmiştir (Bakınız Not 29).

b) Kar Dağıtımı:

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

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

c) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem zararı 134.854 TL (31 Aralık 2009 karı : 758.377 TL, 31 Aralık 2008 karı : 302.343 TL) olup, yasal kayıtlarında finansal tablolarında kar dağıtımına konu olabilecek kaynaklar toplamı 925.868 TL'dir (31 Aralık 2009: 1.060.719 TL, 31 Aralık 2008 : 302.343 TL).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

d) Bağlı ortaklık alımı

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

Özkaynak değişim tablosundaki "Bağlı ortaklık alımı" satırı, kombine finansal tablolarda sermaye'ye eklenen Aktay Turizm sermayesinin tam konsolidasyona uygun olarak elimine edilmesinden oluşmaktadır (2010 : 2.819.246 TL, 2009 : 18.399.483 TL).

e) Ortak kontrol altında bulunan şirketten hisse alımı

Şirket, Aktay Turizm'in nominal değeri 28.500.000 TL olan (toplam sermayenin %57'sini oluşturan) 570.000 adet hissesini, satın alarak veya kısmi bölünme suretiyle aynı sermaye olarak edinmiştir. Aktay Turizm hisselerinin 2009 yılında satım alım tutarı ile nominal değeri arasındaki 46.681.317 TL'lik fark ve 2010 yılı içerisinde aynı sermaye olarak alınan hisselerin gerçeğe uygun değerleri ile nominal değeri arasındaki 21.045.440 TL'lik fark şerefiye olarak değerlendirilmemiş, UFRS 3 standardı uyarınca özkaynaklar içerisinde "Ortak kontrol altında bulunan şirketten hisse alımı" olarak geçmiş yıl kar/zararı içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Aktay Turizm'in hisselerinin gerçeğe uygun değeri 6 Aralık 2010 tarihinde bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından inirgenmiş nakit akımlarının analizi esaslı ile belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Yurtiçi satışlar	51.545.705	42.548.999	42.963.506
Kira gelirleri	1.980.704	989.725	746.218
Diğer gelirler	1.291.064	1.908.676	1.913.384
Satış iadeleri (-)	(105.050)	(302.865)	(457.474)
Satış iskontoları (-)	(708.799)	(365.197)	(917.407)
	<u>54.003.624</u>	<u>44.779.338</u>	<u>44.248.227</u>
b) Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Personel giderleri	(10.409.650)	(9.306.345)	(10.069.792)
Amortisman giderleri	(5.633.259)	(6.103.970)	(5.846.974)
Yiyecek İçecek giderleri	(6.878.000)	(5.688.801)	(5.506.449)
Elektrik giderleri	(1.565.997)	(1.721.931)	(1.723.838)
Gösteri giderleri	(617.887)	(524.430)	(461.309)
Yakıt giderleri	(609.096)	(628.732)	(843.544)
Bakım onarım giderleri	(607.594)	(923.280)	(365.534)
İrtifak hakkı bedeli	(563.537)	(334.288)	(545.727)
Yatırım onarım giderleri	(562.634)	(123.667)	-
Ciro payı giderleri	(524.867)	(445.218)	(574.614)
Orman köylüleri kalkınma fonu	(353.232)	(353.232)	(353.232)
Su giderleri	(301.585)	(307.474)	(337.769)
İşletme malzemesi giderleri	(286.756)	(289.896)	(209.728)
Temizlik giderleri	(257.819)	(247.042)	(373.843)
Tanıtım dokümanı giderleri	(235.676)	(169.807)	(161.694)
Kıyı kenar kira giderleri	(184.500)	(234.076)	(201.168)
Sigorta giderleri	(165.276)	(194.567)	(198.341)
Temsil ağırlama giderleri	(118.657)	(123.617)	(157.793)
Haberleşme giderleri	(111.665)	(114.413)	(115.070)
Seyahat giderleri	(108.487)	(139.368)	(175.882)
Kira giderleri	(85.852)	(17.335)	(29.671)
Aidat giderleri	(78.024)	(85.392)	(86.802)
Animasyon giderleri	(57.737)	(10.964)	(36.844)
Vergi ve harç giderleri	(43.023)	(29.125)	(123.148)
Diğer	(1.531.633)	(1.008.359)	(3.240.428)
	<u>(31.892.443)</u>	<u>(29.125.329)</u>	<u>(31.739.194)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARIBAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.324.458)	(2.537.105)	(2.936.073)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.526.674)	(916.929)	(662.606)
	<u>(3.851.132)</u>	<u>(3.454.034)</u>	<u>(3.598.679)</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Pazarlama,Satış ve Dağıtım Giderleri			
Reklam giderleri	(1.272.271)	(1.479.545)	(1.814.628)
Personel giderleri	(399.948)	(354.224)	(367.311)
Haberleşme giderleri	(138.980)	(67.989)	(58.894)
Ofis giderleri	(167.381)	(137.883)	(151.546)
Seyahat giderleri	(114.308)	(214.311)	(252.903)
Komisyon giderleri	(19.006)	(43.235)	(42.517)
Diğer	(212.564)	(239.918)	(248.274)
	<u>(2.324.458)</u>	<u>(2.537.105)</u>	<u>(2.936.073)</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Genel Yönetim Giderleri			
Personel giderleri	(489.864)	(278.492)	(271.772)
Şüpheli alacak gideri	(411.524)	(273.492)	(174.680)
Vergi ve Harçlar	(198.776)	(72.493)	(446)
Emlak vergisi giderleri	(83.484)	-	-
Haberleşme giderleri	(64.130)	(4.025)	(6.797)
Danışmanlık giderleri	(44.102)	(22.500)	-
Hukuk ve müşavirlik giderleri	(39.454)	(114.165)	(71.804)
Ulaşım giderleri	(38.607)	(36.168)	(47.128)
Ofis giderleri	(38.586)	(5.441)	(6.095)
Sigorta giderleri	(27.512)	(922)	-
Ekspertiz giderleri	(21.500)	-	(50)
Tescil ve ilan giderleri	(10.791)	-	-
Amortisman giderleri	(6.887)	(4.069)	(23.545)
Diğer	(51.457)	(105.162)	(60.289)
	<u>(1.526.674)</u>	<u>(916.929)</u>	<u>(662.606)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Reklam giderleri	(1.272.271)	(1.479.545)	(1.814.628)
Personel giderleri	(889.812)	(632.716)	(639.083)
Şüpheli alacak gideri	(411.524)	(273.492)	(174.680)
Ofis giderleri	(205.967)	(143.324)	(157.641)
Haberleşme giderleri	(203.110)	(72.014)	(65.691)
Vergi ve Harçlar	(198.776)	(72.493)	(446)
Seyahat giderleri	(152.915)	(250.479)	(300.031)
Emlak vergisi giderleri	(83.484)	-	-
Danışmanlık giderleri	(44.102)	(22.500)	-
Hukuk ve müşavirlik giderleri	(39.454)	(114.165)	(71.804)
Sigorta giderleri	(27.512)	(922)	-
Komisyon giderleri	(19.006)	(43.235)	(42.517)
Amortisman giderleri	(6.887)	(4.069)	(23.545)
Diğer	(296.312)	(345.080)	(308.613)
	<u>(3.851.132)</u>	<u>(3.454.034)</u>	<u>(3.598.679)</u>

21. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	639.968	1.745.000	6.828.293
Sosyal Güvenlik Kurumu teşvik gelirleri	436.919	362.649	-
Sigorta hasar gelirleri	257.440	77.612	29.954
Konusu kalmayan karşılıklar	168.420	16.713	29.502
Sabit kıymet satış gelirleri	26.246	-	-
Diğer	14.171	234.596	386.649
	<u>1.543.164</u>	<u>2.436.570</u>	<u>7.274.398</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER (devamı)

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Özel iletişim vergisi	(22.411)	(18.355)	(19.995)
Motorlu taşıtlar vergisi	(4.481)	(9.066)	-
Diğer	(99.462)	(119.637)	(232.067)
	<u>(126.354)</u>	<u>(147.058)</u>	<u>(252.062)</u>

22. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Faiz geliri	277.841	66.878	43.176
Kur farkı geliri	7.626.655	5.406.101	9.458.347
	<u>7.904.496</u>	<u>5.472.979</u>	<u>9.501.523</u>

23. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009	1 Ocak - 31 Aralık 2008
Kur farkı giderleri	(7.576.383)	(5.073.013)	(13.846.289)
Banka kredileri faiz giderleri	(1.304.575)	(1.500.969)	(2.165.775)
Komisyon giderleri	-	(12.167)	-
	<u>(8.880.958)</u>	<u>(6.586.149)</u>	<u>(16.012.064)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>			
Cari kurumlar vergisi karşılığı	650.559	67.875	136.342
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(650.559)	(67.852)	(136.319)
	-	23	23
<i>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</i>			
	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Cari vergi gideri	650.559	67.875	136.342
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	2.388.520	1.224.063	(1.720.848)
Toplam vergi gideri	3.039.079	1.291.938	(1.584.506)

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

Kurumlar Vergisi

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kurumlar Vergisi (devamı)

2010 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2009: %20, 2008 : %20).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2010 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20'dir. (2009: %20, 2008 : %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Gelir Vergisi Stopajı

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

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

Yatırım İndirimi Uygulaması

1 Ağustos 2010 Tarihli ve 27659 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6009 sayılı Kanun'un 5. maddesi ile Anayasa Mahkemesinin 8 Ocak 2010 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2009/144 sayılı Kararı ile iptal edilen 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 69. maddesindeki "sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait" ibaresi yeniden düzenlenmiştir. Yeni düzenleme ile, kazancın yetersiz olması nedeniyle indirilemeyen ve sonraki dönemlere devreden yatırım indirimi istisnasından yıl sınırlaması olmaksızın yararlanılmaya devam edilmesi sağlanmakta, ancak, vergi matrahlarının tespitinde yatırım indirimi istisnası olarak indirim konusu yapılacak tutarın ise ilgili yıl kazanç tutarının %25'ini aşmaması öngörülmektedir. Yine yapılan değişikliklerle, yatırım indirimden yararlanacak olanların kurumlar vergisi oranının %30 değil yürürlükteki oran (%20) olması esası benimsenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2009 :%20, 2008: %20).

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>			
Maddi varlıkların amortisman /			
maddi olmayan varlıkların itfa farkları	4.296.289	3.454.507	2.586.594
Yatırım indirimi	(7.725.416)	(7.295.186)	(6.886.799)
Mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	-	(1.979.482)	(2.748.339)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(10.975)	(8.461)	(4.141)
	<u>(3.440.102)</u>	<u>(5.828.622)</u>	<u>(7.052.685)</u>
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(7.736.391)	(9.283.129)	(9.639.279)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	4.296.289	3.454.507	2.586.594

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:</u>			
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(5.828.622)	(7.052.685)	(5.331.837)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	2.388.520	1.224.063	(1.720.848)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(3.440.102)</u>	<u>(5.828.622)</u>	<u>(7.052.685)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>			
Vergi öncesi kar	18.700.397	13.376.317	9.422.149
Gelir vergisi oranı %20	3.740.079	2.675.263	1.884.430
Vergi etkisi:			
- vergiye tabi olmayan gelirler	375.477	(507.736)	-
- kanunen kabul edilmeyen giderler	25.205	29.412	50.414
- birikmiş zararların ertelenmiş vergi varlığı etkisi	-	-	(502.432)
- kullanılan yatırım indirimi etkisi	(216.853)	-	-
- vergilendirilmeyen düzeltme kayıtları etkisi	(756.835)	(556.001)	(1.651.259)
- yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin yeniden değerlemeler	(127.994)	(349.000)	(1.365.659)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	3.039.079	1.291.938	(1.584.506)

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Hisse başına kar			
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	80.864.947	74.587.371	3.971.795
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	9.428.094	7.979.277	9.355.164
Hisse başına kar	0,117	0,107	2,355

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2010				Borçlar			
	Alacaklar		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	41.574.070	-	5.926.384
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	7.000.000	-	-
İş Ortaklıkları								
Ayur Turizm Yat. İş. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	3.950.923
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Tekst.Konf.San.ve Tic.A.Ş.	2.360	-	-	-	-	209.104	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş.	129	-	-	-	-	8.831.935	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	50.758	-	-	-	-	-	-	-
G79 Tekst.San.ve Tic.Ltd.Şti.	9.829	-	-	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.ve Dış Tic.Ltd.Şti	4.170	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	368	-	-	-	-	-	-	-
	67.614	-	-	-	-	57.615.109	-	9.877.307

(*) Şirket ortaklarına olan söz konusu uzun vadeli borç, 2011 yılı içerisinde sermaye'ye eklenmek sureti ile kapatılmıştır (Bakınız Not 29).

(**) Ticari olmayan kısa vadeli borçlar, şirkete yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin kullanılmak üzere ortaklar tarafından sağlanan kaynaklardan ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin hisselerinin Aralık 2010'da devralınmasına ilişkin borçlarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2010							
	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Tekst.Konf.San.ve Tic.A.Ş	-	-	-	-	2.360	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic.A.Ş	-	-	-	-	129	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	50.758	-	-	-
G79 Tekst.San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	9.829	-	-	-
Kıbrateks Tekstil San.ve Dış Tic.Ltd.Şti	-	-	-	-	4.170	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	368	-	-	-
	-	-	-	-	67.614	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2009					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli	Uzun vadeli		Kısa vadeli	Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Almet Akbalık	-	404.221	-	8.230	-	18.391.804
Ürfi Akbalık	-	34.433	-	-	-	-
İş Ortaklıkları						
Ayur Turizm Yat.İşl.San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	-	12.761.203
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Özak Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	876	-	-	-	-	-
Özak Tekst.Konf.San.ve Tic.A.Ş	156.145	-	-	62	-	750.000
G79 Tekst.San.ve Tic.Ltd.Şti.	5.573	-	-	-	-	-
Kibrateks Tekstil San.ve Dış Tic.Ltd.Şti	3.488	-	-	-	-	-
Diğer	539	-	-	-	-	-
	166.621	438.654	-	62	8.230	31.903.007

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2009

İlişkili taraflarla olan işlemler	Stok almaları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
G79 Tekst. San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	5.573	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti	-	-	-	-	3.488	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	539	-	-	-
	-	-	-	-	9.600	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Aralık 2008

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ahmet Akbalık	-	161.980	-	-	-	500	-	19.833.894
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
İş Ortaklıkları								
Ayur Turizm Yat.İşl.San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	-	-	-	13.702.248
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Özak Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	5.295	-	-	-	-	-	-	-
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	482.493	-	-	-	-	-	-	-
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.Ltd.Şti.	139.157	-	-	-	-	-	-	750.000
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	3.318	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	4.148	-	-	-	-	-	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	1.194	-	-	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.ve Dış Tic.Ltd.Şti	33.183	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	4.149	-	-	-	-	-	-	-
	672.937	161.980	-	-	-	500	-	34.286.142

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2008						
	Stok alımları	Mat satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Komisyon giderleri
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Özak Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	5.295	-	-
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	-	-	-	-	482.493	-	-
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	139.157	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	3.318	-	-
Aktür Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	4.148	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	1.194	-	-
Kıbrateks Tekstil San.ve Dış Tic.Ltd.Şti	-	-	-	-	33.183	-	-
Diğer	-	-	-	-	4.149	-	-
	-	-	-	-	672.937	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	248.040	220.042	209.074
	<u>248.040</u>	<u>220.042</u>	<u>209.074</u>

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2009	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	166.621	3.287.987	438.654	52.492	10.552.857
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	371.140	-	-	-
A. Vadesi geçmişmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	166.621	1.371.821	438.654	52.492	10.552.857
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.916.166	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	371.140	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	448.172	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(448.172)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-		-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2008	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	672.937	2.892.566	161.980	833.596	752.300
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	537.341	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	672.937	1.612.449	161.980	833.596	752.300
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.280.117	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	174.680	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(174.680)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-		-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)

Vadesi geçen alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	<u>Alacaklar</u>		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	121.846	-	121.846
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	457.760	-	457.760
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	982.598	-	982.598
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	353.962	-	353.962
Toplam vadesi geçen alacaklar	<u>1.916.166</u>	<u>-</u>	<u>1.916.166</u>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

31 Aralık 2008	<u>Alacaklar</u>		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	321.090	-	321.090
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	733.197	-	733.197
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	211.376	-	211.376
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	14.454	-	14.454
Toplam vadesi geçen alacaklar	<u>1.280.117</u>	<u>-</u>	<u>1.280.117</u>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2010

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>			
		<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Banka kredileri	13.686.566	13.936.807	438.440	8.047.938	5.450.429
Ticari borçlar	1.126.411	1.133.052	-	1.133.052	-
Diğer borçlar	59.140.937	59.140.937	-	59.140.937	-
Toplam yükümlülük	73.953.914	74.210.796	438.440	68.321.927	5.450.429

31 Aralık 2009

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>			
		<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Banka kredileri	23.936.336	25.099.032	1.356.900	7.189.307	16.552.825
Ticari borçlar	1.015.768	1.021.597	-	1.021.597	-
Diğer borçlar	968.513	968.513	-	968.513	-
Toplam yükümlülük	25.920.617	27.089.142	1.356.900	9.179.417	16.552.825

31 Aralık 2008

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>			
		<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Banka kredileri	28.490.358	29.723.919	13.955.914	-	15.768.005
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.420.841	1.437.844	-	1.437.844	-
Ticari borçlar	1.429.535	1.447.554	-	1.447.554	-
Diğer borçlar	875.913	875.913	-	875.913	-
Toplam yükümlülük	32.216.647	33.485.230	13.955.914	3.761.311	15.768.005

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2009

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	2.577.938	42.608	1.138.590	399.742
2a. Parasal Finansal Varlıklar	10.374.856	2.733	5.195.416	1.181.372
3. Diğer	61.520	49	37.010	2.682
4. DÖNEN VARLIKLAR	13.014.314	45.390	6.371.016	1.583.796
9. TOPLAM VARLIKLAR	13.014.314	45.390	6.371.016	1.583.796
10. Ticari Borçlar	73.466	-	23.919	17.336
11. Finansal Yükümlülükler	2	-	-	1
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	378.446	1.764	46.416	142.831
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	451.914	1.764	70.335	160.168
15. Finansal Yükümlülükler	24.745.635	-	10.285.716	4.285.716
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.889	-	-	1.800
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	24.749.524	-	10.285.716	4.287.516
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	25.201.438	1.764	10.356.051	4.447.684
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(12.187.124)	43.626	(3.985.035)	(2.863.888)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2008			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	2.556.841	5.408	797.761	630.786
2a. Parasal Finansal Varlıklar	890.917	4.096	33.075	392.796
3. Diğer	31.049	-	13.453	5.000
4. DÖNEN VARLIKLAR	3.478.807	9.504	844.289	1.028.582
5. Ticari Alacaklar	8.923	-	5.900	-
8. DURAN VARLIKLAR	8.923	-	5.900	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.487.730	9.504	850.189	1.028.582
10. Ticari Borçlar	40.066	10.046	16.208	7.266
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.550.641	3.887	920.000	74.423
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.590.707	13.933	936.208	81.689
15. Finansal Yükümlülükler	21.918.600	-	6.000.000	6.000.000
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21.918.600	-	6.000.000	6.000.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	23.509.307	13.933	6.936.208	6.081.689
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(20.021.577)	(4.429)	(6.086.019)	(5.053.107)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Aralık 2010

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde</u>		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(446.758)	446.758
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(446.758)	446.758
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde</u>		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(93.023)	93.023
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(93.023)	93.023
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(539.781)	539.781

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2009	
	Kar / Zarar	
	<u>Yabancı paranın değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın değer kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(398.504)	398.504
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(398.504)	398.504
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(286.389)	286.389
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(286.389)	286.389
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(684.892)	684.892

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2008	
	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	(608.602)	608.602
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(608.602)	608.602
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(505.311)	505.311
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(505.311)	505.311
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(1.113.913)	1.113.913

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Sabit Faizli Araçlar			
Finansal Yükümlülükler	13.686.566	23.936.336	28.490.358
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Yükümlülükler	-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

FİNANSAL ARAÇLARIN SİMİMLERİ VE GERÇEĞE UYGUN DEĞERLERİ

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2010				
<u>FİNANSAL VARLIKLAR</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	5.324.305	-	5.324.305	4
Ticari alacaklar	3.045.292	-	3.045.292	7
İlişkili taraflardan alacaklar	67.614	-	67.614	7,26
<u>FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</u>				
Finansal borçlar	-	13.686.566	13.686.566	6
Ticari borçlar	-	1.126.411	1.126.411	7
31 Aralık 2009				
<u>FİNANSAL VARLIKLAR</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	10.572.730	-	10.572.730	4
Ticari alacaklar	3.287.987	-	3.287.987	7
İlişkili taraflardan alacaklar	166.621	-	166.621	7,26
<u>FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</u>				
Finansal borçlar	-	23.936.336	23.936.336	6
Ticari borçlar	-	1.015.706	1.015.706	7
31 Aralık 2008				
<u>FİNANSAL VARLIKLAR</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.180.010	-	1.180.010	4
Ticari alacaklar	2.892.566	-	2.892.566	7
İlişkili taraflardan alacaklar	672.937	-	672.937	7,26
<u>FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</u>				
Finansal borçlar	-	29.911.199	29.911.199	6
Ticari borçlar	-	1.429.535	1.429.535	7

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. GEÇMİŞ YIL FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

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

Yapılan düzeltmelerin etkisi aşağıda verilmektedir:

31 Aralık 2010

	Daha Önce Raporlanan	Değer Artışı ile İlgili Düzeltme	Yeniden Düzenlenmiş
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	195.025.664	10.009.304	205.034.968
Geçmiş Yıllar Zararları	(59.568.178)	8.890.635	(50.677.543)
Net Dönem Karı	8.328.154	1.099.940	9.428.094
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	33.344.586	18.677	33.363.263
Hisse Başına Kazanç	0,103		0,117

31 Aralık 2009

	Daha Önce Raporlanan	Değer Artışı ile İlgili Düzeltme	Yeniden Düzenlenmiş
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15.954.366	8.890.634	24.845.000
Geçmiş Yıllar Zararları	(44.553.528)	6.980.066	(37.573.462)
Net Dönem Karı	6.068.708	1.910.569	7.979.277
Hisse Başına Kazanç	0,081		0,107

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 24.02.2011 tarihindeki Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, sermayesinin 141.483.500 TL'na çıkarılmasına oybirliği ile karar vermiştir.

Grup tarafından yürütülmekte olan Ela Otel'in işletmeciliği, 01.03.2011 tarihinden itibaren, 2011 yılında kurulan Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş.'ne devredilmiştir. Grup, Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş.'nin %95'ine sahip bulunmaktadır. Grup'un turizm sektöründeki büyüme hedefleri doğrultusunda yeni yatırımlar planlanmaktadır. Bu süreçte, yatırımcı firma ile işletmeci firmanın ayrılması planlanmıştır. Yapılacak tüm yatırımlar, Ela Otel'in de yatırımcısı konumunda bulunan Aktay Turizm tarafından yapılacak, bu yatırımların işletmesi de Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılacaktır.

Grup'un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık, Urfi Akbalık ve Özak Tekstil'in mülkiyetinde olan paylarının %17 oranındaki kısmı 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Şubat 2001'de, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. davacı olmuştur. Dava konusunda, ilgili payların devrine ilişkin; ihtiyati tedbir kararı verilmesi, işlemlerin geçersiz olduğunun tespiti ve payların bedeli karşılığında Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmesi talep edilmiştir. Şubat 2011'de mahkeme tarafından hisselerin üçüncü kişilere satışına ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ayrıca Aktay Turizm'in 2011 yılında gerçekleştirdiği genel kurul kararlarının iptaline yönelik davalar açmıştır. Söz konusu davalar, rapor tarihi itibari ile devam etmekte olup, dava sonucu hakkında belirsizlik bulunmaktadır. Ancak Grup yönetimi tarafından söz konusu davaların Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.