



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2012 - 30.06.2012 ARA DÖNEM

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İçindekiler

1. Şirket Profili.....	3
2. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklık ve Sermaye Yapısı	4
3. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim ve Denetim Kurulu.....	5
4. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı	5
5. Üst Yönetim Bilgileri	5
6. Kâr Dağıtım Politikası	6
7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler.....	6
8. Bağlı Ortaklıklarımız ve İştiraklerimiz	7
8.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	8
8.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	8
8.3 ÖZAK GYO İNT-ER YAPI Adi Ortaklığı İşletmesi	9
9. Ekonomideki Gelişmeler:	9
9.1 Global Ekonomik Görünüm.....	9
9.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	11
10. Gayrimenkul Piyasası.....	12
10.1 Türkiye Konut Sektörü.....	12
10.2 Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü	15
11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz	18
12. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler	21
13. Projelerle İlgili Gelişmeler.....	23
13.1 Planlanan Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)	23
13.2 Hedeflenen Projeler.....	25
14. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	27
15. Şirket Portföyü	27
16. Başlıca Finansal Göstergeler	28
17. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler.....	29
18. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler.....	29
19. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler	29
20. Çalışanların Hakları.....	30
21. Mali Veriler ve Risk Yönetimi	30
22. Değerleme Raporları	32
23. Bağımsız Denetim Raporu	38

1. Şirket Profili

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket'in 30.06.2012 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Hisse Miktar (Adet)	Hisse Tutarı (TL)	Oran %
Ahmet Akbalık	80.250.548	80.250.548,00	51,11%
Ürfi Akbalık	43.975.726	43.975.726,00	28,01%
Cemal Akbalık	203.292	203.292,00	0,13%
Filiz Akbalık	418.178	418.178,00	0,27%
Elif Akbalık	847.950	847.950,00	0,54%
Aynur Akbalık	214.886	214.886,00	0,14%
Dursun Ali Alp	100	100	
Şerif Eren	100	100	
Okay Ayrar	100	100	
Tamer Eyerci	100	100	
Halka Açık *	31.089.020	31.089.020,00	19,80%
Toplam	157.000.000	157.000.000,00	100

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

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

Yönetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, Kurulun üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmektedir. 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

Denetim Kurulu

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

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

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

5. Üst Yönetim Bilgileri

Genel Müdür	: A.Sadun Çoşkuntürk
Proje,İmar ve Mevzuat Direktörü	: Özgür Çoban
İş Geliştirme Direktörü	: M.Fatih Keresteci
Gayrimenkul Değerleme Müdürü	: Nadi Mazmanoğlu
Kurumsal İletişim Müdürü	: Evren Sandıkçı
Mali İşler Müdürü (vekaleten)	: Hasan Yakut
Satış ve Pazarlama Müdürü	: Turgut Bayram
Satış Müdürü	: Gülçin Özarun

6. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Faaliyetine İlişkin Esaslar ve Mevzuatındaki Değişiklikler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

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

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

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

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

8. Bağlı Ortaklıklarımız ve İştiraklerimiz

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

Ortaklıklar sadece;

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

iştirak edebilirler.

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetlerini yürütmekte olup, 30.06.2012 tarihi itibarıyla hissesine sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız ve iştiraklerimiz aşağıdaki gibidir:

- Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
- ÖZAK GYO İNT-ER YAPI Adi Ortaklığı İşletmesi

8.1 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

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

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

8.2 Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

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

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

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

8.3 ÖZAK GYO İNT-ER YAPI Adi Ortaklığı İşletmesi

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

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

9. Ekonomideki Gelişmeler:

9.1 Global Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde gelişmiş ve gelişen ülkelerde ekonomik büyüme yavaşlamaktadır. Yılın geneline ilişkin büyüme beklentileri de aşağı yönlü revize edilmektedir. İlk çeyrekte ABD ekonomisinde yüzde 1.9 büyüme gerçekleşmiş ve beklentilerin altında kalmıştır. Euro bölgesi ilk çeyrekte küçülmüştür. Japonya'da ilk çeyrek büyümesi geçen yılın aynı döneminde deprem nedeniyle yaşanan küçülmenin üzerine yüzde 2.7 olarak gerçekleşmiştir. Çin'de de ekonomik büyüme oranı düşmektedir.

Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q2	3.3	2.2	11.1	4.5
2010 Q3	3.5	2.2	10.6	5.3
2010 Q4	3.1	2.2	10.3	3.3
2011 Q1	2.2	2.4	9.7	-0.1
2011 Q2	1.6	1.6	9.6	-1.7
2011 Q3	1.5	1.3	9.4	-0.6
2011 Q4	1.6	0.7	9.2	-0.5
2012 Q1	1.9	-0.1	8.1	2.7

KAYNAK: OECD

Küresel ekonomi ile ilgili olarak izlenen öncü göstergeler ekonomideki yavaşlamayı teyit emektedir. OECD bileşik öncü göstergeler seviyesi 100.5 ile durağanlık sınırına (100.0) oldukça yakın kalmaya devam etmektedir. Taşımacılık endeksi 1.155 ile 2009 yılı Taşımacılık endeksi 1.155 ile 2009 yılı Taşımacılık endeksi 1.155 ile 2009 yılı kriz seviyelerine yaklaşmış olup, dünya ticaretindeki yavaşlamayı göstermektedir. Metal fiyatlarındaki gevşeme de ekonomik yavaşlama sonucu talebin azalmasından kaynaklanmaktadır.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSİZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q2	102.8	2.711	182.88	8.6
2010 Q3	101.9	3.370	202.24	8.6
2010 Q4	102.8	2.346	233.58	8.4
2011 Q1	103.0	1.768	244.21	8.2
2011 Q2	101.9	2.036	235.71	8.0
2011 Q3	100.1	3.136	224.10	8.0
2011 Q4	100.2	3.287	192.11	7.9
2012 Q1	100.4	1.412	206.92	7.9
2012 Q2	100.5 ⁽¹⁾	1.155	193.34 ⁽¹⁾	7.9 ⁽²⁾

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Nisan, (2) Mayıs

Küresel ölçekte mali göstergelerde yılın ilk çeyrek döneminde genel bir artış eğilimi yaşandıktan sonra ikinci çeyrekte yavaşlama ve gerileme eğilimi oraya çıkmaktadır. Hisse senedi piyasalarında da aynı eğilim yaşanırken petrol ve emtia fiyatları yılın ikinci çeyrek döneminde gerilemektedir. Euro-dolar paritesi de dolar lehine güçlenmektedir. Faiz oranları ise küresel düşük kalmaya devam etmektedir.

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q2	9.774	75.6	1.244	0.25	1.2236
2010 Q3	10.788	79.9	1.307	0.25	1.3659
2010 Q4	11.577	91.4	1.422	0.25	1.3378
2011 Q1	12.319	106.7	1.430	0.25	1.4163
2011 Q2	12.414	95.7	1.506	0.25	1.4490
2011 Q3	10.913	79.2	1.620	0.25	1.3384
2011 Q4	12.217	98.8	1.566	0.25	1.2958
2012 Q1	13.212	103.0	1.662	0.25	1.3338
2012 Q2	12.880	88.0	1.585	0.25	1.2660

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle

İş dünyasının ekonominin yakın dönem geleceğine ilişkin beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksleri (PMI) Avrupa Birliği'nde dip seviyelere gerilerken, Çin'de de ilk çeyrek sonrası düşüş göstermektedir. ABD'de ise iş dünyasının beklentileri göreceli olarak daha yüksektir.

Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q2	55.3	55.6	52.1	67.8	-14.9	108.5
2010 Q3	55.3	53.7	53.8	68.2	-11.6	104.1
2010 Q4	58.5	55.5	53.9	74.5	-12.1	100.4
2011 Q1	59.7	57.5	53.4	67.5	-13.0	107.6
2011 Q2	55.8	52.0	50.9	71.5	-11.2	108.1
2011 Q3	52.5	48.5	51.2	59.5	-19.3	103.4
2011 Q4	53.1	46.9	50.3	69.9	-22.1	100.5
2012 Q1	53.4	47.7	53.1	76.2	-19.3	100.0
2012 Q2	53.5 ⁽²⁾	45.1	49.8	73.2	-19.7	103.0 ⁽¹⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (1)Nisan, (2) Mayıs

9.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

2012 yılının ilk çeyrek döneminde büyüme yüzde 3.2 olarak gerçekleşmiş ve yavaşlamıştır. Büyümedeki yavaşlama tüm alt sektörlerde hissedilmektedir. İlk çeyrekte imalat sanayi yüzde 2.5 büyürken, toptan ve perakende ticaret sadece yüzde 0.9 oranında büyümüştür. Ekonomiye soğutma önlemlerinin ilk çeyrekte hedefine ulaştığı görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q2	10.4	15.4	14.0	10.4	6.8
2010 Q3	5.3	7.2	7.5	6.0	6.7
2010 Q4	9.3	11.3	13.4	13.8	9.7
2011 Q1	11.9	14.9	17.3	12.4	10.0
2011 Q2	9.1	9.1	14.2	12.4	9.2
2011 Q3	8.4	9.2	11.5	12.0	12.9
2011 Q4	5.2	5.2	3.9	6.8	6.8
2012 Q1	3.2	2.7	0.9	4.7	4.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Türkiye ekonomisinde öncelikli hedef olarak belirlenen cari açığın azaltılması ve enflasyonun düşürülmesi konusunda olumlu gelişmeler yaşanmaktadır. Aylık bazdaki gerilemeler ile yıllık cari açık Nisan ayı sonunda 69.2 milyar dolara gerilemiştir. Tüketici fiyat endeksi ise Mayıs ayı sonu itibarıyla yüzde 8.28'e düşmüştür. Kamu bütçesinde mali disiplin korunurken Türk Lirası yılbaşına göre değer kazanmıştır.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.00 ⁽¹⁾
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	71.9	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.28 ⁽¹⁾	69.2 ⁽²⁾	17.4 ⁽³⁾		1.81	5.75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla
(1) MB Politika faizi olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır, (2) Nisan, (3) Mayıs

Reel kesim beklentileri ile tüketici güveni 2011 yılının ilk çeyrek döneminde artış eğilimi içinde olmuştur. Ancak bu eğilim yılın ikinci çeyrek döneminde tersine dönmüş ve reel kesim beklentileri ile tüketici güveni gerilemeye başlamıştır. Buna rağmen beklenti ve güven endeksleri halen yılbaşı seviyesinin üzerindedir.

Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q2	111.7	88.04
2010 Q3	110.7	90.41
2010 Q4	106.4	90.99
2011 Q1	114.8	93.43
2011 Q2	114.6	96.42
2011 Q3	112.4	93.70
2011 Q4	97.2	92.00
2012 Q1	112.9	93.90
2012 Q2	108.1	92.10 ⁽¹⁾

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla, (1) Mayıs

10. Gayrimenkul Piyasası

10.1 Türkiye Konut Sektörü

2012 yılının ilk çeyrek döneminde alınan yapı ruhsat sayısı ile yapı kullanım izin belgesi sayısı son üç çeyrek dönemin altında kalırken geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre sınırlı ölçüde artmıştır. 2011 yılının son üç çeyrek döneminde yaşanan hızlı büyüme ardından alınan yapı ruhsatları ve kullanım izin belgelerinde mevsimsellik etkisinin de sınırlayıcı etkisi ile yavaşlama görülmektedir.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2010 Q2	173.948	94.221
2010 Q3	165.279	101.573
2010 Q4	446.933	144.430
2011 Q1	110.619 ^(R)	105.973 ^(R)
2011 Q2	161.507	130.171
2011 Q3	174.116	148.436
2011 Q4	215.438	174.861
2012 Q1	115.637	108.798

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R)REVİZE EDİLMİŞTİR.

Konut kredileri stokundaki büyüme yeni yıl ile birlikte yavaşlamaktadır. 2011 yılı genelinde yüzde 22.7 büyüme gösteren konut kredileri 2012 yılının ilk dört ayında sadece yüzde 2 büyümüştür. Yılın ilk dört ayında toplam kredi hacmindeki büyüme yüzde 4.0 ile geçen yılın oldukça altında gerçekleşmiştir. Yüksek kredi faizleri ve sıkı para politikası kredi genişlemesini sınırlandırmaktadır.

Konut Kredileri ve Tüketici Kredileri ile Toplam Krediler İçinde Payı

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2 ⁽¹⁾	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1)NİSAN

2012 yılı ilk çeyrek dönemi içinde kullanılan yeni konut kredi sayısı 66.589 adet ile son sekiz çeyrek dönemin en düşük seviyesine inmiştir. Geçen yılın ilk çeyrek döneminde 9.8 milyar TL tutarında yeni konut kredisi kullanılırken bu yılın ilk çeyrek döneminde 4.8 milyar TL kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Konut kredisi kullanımı gerileme eğilimindedir.

Konut kredisi faiz oranlarında yılın ilk iki çeyrek döneminde sınırlı bir gerileme yaşanmaktadır. İlk çeyrek sonunda yüzde 1.25'e düşen ortalama aylık kredi faiz oranları ikinci çeyrek sonunda ise yüzde 1.21'e gerilemiştir. Merkez Bankası'nın sıkı para politikası kredi faizlerindeki gevşemeyi sınırlamaktadır.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde			
DÖNEMLER	MINIMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2010 Q2	0.59	0.92	1.08
2010 Q3	0.59	0.90	1.07
2010 Q4	0.56	0.90	1.10
2011 Q1	0.72	0.95	1.19
2011 Q2	0.80	1.00	1.29
2011 Q3	1.04	1.14	1.49
2011 Q4	1.19	1.29	1.55
2012 Q1	0.96	1.25	1.46
2012 Q2	0.96	1.21	1.39

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Kullanılan kredilerin vadeleri 2011 yılı boyunca uzamış, özellikle 10 yıl ve üzeri vadeli kredi kullanımının payı artmıştı. 2012 yılının ilk ve ikinci çeyreklerinde vade dağılımının ve uzun vadeli kredilerin payındaki artışın durağanlaştığı görülmektedir. Geçen yılın üzerindeki ortalama kredi faizleri vade uzamasını sınırlandırmıştır.

2012 yılının ilk çeyrek döneminde konut satışları 96.092 ile son üç çeyrek dönemdeki satışların altında gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre ise yüzde 5.5 artış yaşanmıştır. Konut satışlarının iller arası dağılımında ise önemli bir değişiklik gerçekleşmemiştir. Üç büyük il dışındaki illerin konut satışlarındaki payı sürmektedir.

Konut kiralari da konut fiyatlarına benzer şekilde sınırlı bir artış eğilimi içinde bulunmaktadır. Ancak artış hızı geçen yılın aynı döneminin az üzerindedir. Aynı dönemdeki enflasyon ile karşılaştırıldığında kira artışları makul oranlarda olup reel bir artış göstermemektedir.

Yılın ilk çeyrek döneminde yeni konut fiyatları yüzde 2.9 artış göstermiştir. Yılın ikinci çeyrek döneminde ise fiyat artışları durağanlaşmış ve Mayıs ayı itibari ile yüzde 1.4 olarak gerçekleşmiştir. Konut talebindeki yavaşlama yeni konut fiyatlarındaki artışı da sınırlandırmaktadır.

10.2 Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü

• Alışveriş Merkezi

2012 yılına girerken proje ve yatırım aşamasında bulunan 70'i aşkın alışveriş merkezinden yaklaşık 30 adedinin 2012 yılında faaliyete geçeceği öngörülmektedir. Bu öngörüler çerçevesinde giderek 3 büyük ilin dışındaki illerde yoğunlaşan AVM yatırım iştahı yılın ilk ve ikinci çeyrek döneminde de sürmektedir. Bununla birlikte yeni açılan AVM talep edilen kira bedelleri ile kiralama talebinde bulunan perakende şirketlerinin sundukları kira bedelleri arasında yeniden açılma yaşanmaktadır. Buna ilave olarak son dönemlerde açılan AVM performansı ortalama performansın altında kalmaktadır. Pazarda yeni yatırım iştahı ile birlikte konsolidasyon da sürecektir.

Türkiye Geneline Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KIRALANABİLİR ALAN M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN M ²
2010 Q3	6	267.112	255	6.040.341
2010 Q4	7	250.000	262	6.290.341
2011 Q1	6	236.900	268	6.527.241
2011 Q2	11	350.725	279	6.877.966
2011 Q3	8	281.880	287	7.159.846
2011 Q4	11	402.040	298	7.561.886
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q1 STOK			284	7.488.470
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q2 STOK			290	7.693.970

2012 yılının ilk çeyrek döneminde açılan 5 AVM sonrası yılın ikinci çeyrek döneminde 6 yeni AVM daha açılmıştır. Yeni açılan AVM 1'i İstanbul'da diğerleri ise Mardin, Aydın, Samsun, Manisa ve Muğla'da faaliyet gösterecektir. Yeni açılan 6 AVM'nin toplam kiralananabilir alan büyüklüğü 205.500 m²'dir. 2012 ikinci çeyrek sonunda faaliyette olan AVM sayısı 290, kiralananabilir alan büyüklüğü ise 7.7 milyon m² olmuştur.

• İstanbul Ofis Piyasası

Ofis pazarında yılın ilk çeyrek döneminde geçen yıldan sarkan kiralama taleplerinin ve işlemlerinin yarattığı canlılık yaşanmıştır. Yeni ofis arzları kiralama ve satın alma talebi ile karşılanmaktadır. Buna bağlı olarak yeni arzlara rağmen boşluk oranları düşük kalmaya devam etmektedir. İstanbul'da ofis

pazarında arz yönlü değişim etkisi sürdürmektedir. Ulaştırma (metro, metrobüs vb) projeleri ve finans merkezi gibi projelerin etkisi ile birlikte ofis arzı MİA bölgesi dışında ve özellikle Anadolu yakasında toplulaşmaktadır. Karma projeler içinde yer alan ofis arzının genişlediği ve kiralama yanı sıra satın almaların/satışların yavaşladığı görülmektedir. Yeni cazibe alanları olan Kartal, Ataşehir ve Kağıthane bölgelerine Küçükyalı ve Maltepe bölgelerinin potansiyeli eklenmektedir. Arz ve talep dengesi kiralarda istikrarı korumakta olup mevcut kira seviyeleri yeni ofis yatırımı iştahını halen yüksek tutmaktadır.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları Yüzde

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 2.ÇEYREK	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8
2010 3.ÇEYREK	11.5	20.0	12.8	12.6	30.5	17.3
2010 4.ÇEYREK	11.3	18.6	14.4	9.2	33.9	15.1
2011 1.ÇEYREK	8.8	19.4	13.3	7.6	31.5	15.3
2011 2.ÇEYREK	9.8	16.9	16.2	7.2	30.4	15.5
2011 3.ÇEYREK	10.7	12.4	17.2	6.6	29.9	17.5
2011 4.ÇEYREK	11.1	10.3	16.9	6.6	28.3	17.2
2012 1.ÇEYREK	11.1	10.2	16.4	6.4	27.7	13.7

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

İstanbul'da ofis yatırımları ve yeni ofis arzları sürerken ofis boşluk oranları düşük seviyelerini korumaktadır. Yeni ofis arzlarının talep ile karşılandığı görülmektedir. A sınıfı ofislerin boşluk oranları yılın ilk çeyrek döneminde 2011 son çeyreği ile hemen aynı kalmıştır. B sınıfı ofis boşluk oranlarında ise gerileme yaşanmaktadır. Özellikle MİA dışı Asya bölgelerinde süren ofis talebi ile boşluk oranları önemli ölçüde gerilemiştir.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/M²/Ay

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 2.ÇEYREK	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3
2010 3.ÇEYREK	27.2	17.9	19.3	16.6	9.3	13.3
2010 4.ÇEYREK	28.2	18.0	20.3	16.7	9.7	13.0
2011 1.ÇEYREK	27.5	18.1	19.3	14.6	9.8	13.6
2011 2.ÇEYREK	27.6	18.3	19.5	17.0	9.6	13.5
2011 3.ÇEYREK	27.6	17.9	18.8	14.8	10.4	13.3
2011 4.ÇEYREK	29.3	19.4	18.9	14.9	10.3	12.9
2012 1.ÇEYREK	30.2	17.7	19.3	15.6	10.5	12.5

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

2011 yılının dördüncü çeyrek döneminde yaşanan MİA bölgesi ofis kiralari artışı yeni yılın ilk çeyrek döneminde de sınırlı ölçüde sürmüştür. A sınıfı ofislerde ortalama kira 30.2 dolara (m2/ay), B sınıfı ofislerde ise 15.6 dolara (m2/ay) yükselmiştir. MİA bölgesi dışı ofis kiralalarında ise yeni arzlarında etkisi ile birlikte konsolidasyon sürmektedir.

- **Otel Piyasasına Bakış**

Piyasa koşulları, özellikle İstanbul lüks otel pazarı için, 2012 yılının başından itibaren performans bazında iyileşmeye devam etmiş, geçen yıla göre ise benzer bir trend sergilemiştir. 2012 yılının ilk beş ayında, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı %1.5 oranında azalmıştır. Bunun başlıca sebebi Antalya'ya gelen Alman, Fransız, İngiliz, Belçikalı ve Rus turist sayılarında yaşanan düşüştür. Diğer önemli sebeplerden biri ise Avrupa Bölgesi'nde baş gösteren ekonomik krizdir. Ancak otelciler tarafından, yılın ikinci yarısında talepte bir artış olması beklenmektedir, zira İstanbul'a gelen yabancı turist sayısı 2012 Ocak-Mayıs döneminde %18.9 artmıştır.

Ziyaretçi sayısı bazında ilk beş ülke Almanya, Rusya, İngiltere, Hollanda ve Bulgaristan olurken, bu ülkeleri Gürcistan, ABD ve Fransa takip etmiştir.

2012 Ocak-Mayıs döneminde, oda başı gelirler (TL bazında) 2011 yılının aynı dönemine göre %2.4'lük bir artış göstermiştir. Özellikle Orta Doğu kökenli kurum ve kuruluşlar tarafından küçük ve orta çaplı toplantılar düzenlenmiş olsa da, pazarın oda başı gelirlerine etki edecek, uluslararası çapta geniş katılımlı konferans ya da devlet organizasyonları gerçekleşmemiştir.

İstanbul Avrupa yakasında şehir merkezindeki yabancı menşeli beş yıldızlı otellerde geçen yılın aksine, ortalama oda fiyatlarında hafif bir artış, doluluk oranlarında ise az bir düşüş gözlenmiştir.

2012 yılının ikinci yarısı ile ilgili olumlu öngörülerimize bağlı olarak, yabancı ziyaretçi sayılarında geçen yıla göre çok büyük olmasa da, bir artış olacağını beklemekteyiz. Ayrıca bu durumun İstanbul'daki otellerin doluluk ve oda fiyatlarında hafif artışları beraberinde getireceği kanısındayız.

Pazara girecek yeni otellerin inşaatlarının yavaş ilerlemesinin, hem İstanbul hem de diğer şehirlerdeki otellerin performansları açısından olumlu etkileri olmuştur. Oda sayısı baz alındığında, İstanbul'da halen beş yıldızlı otellerin hakim olduğu görülmektedir; ancak Türkiye'de uluslararası yıldız sistemi uygulanmadığından, bu otellerin bazılarının uluslar arası yatırımcılar tarafından dört yıldızlı olarak değerlendirilmesi, pazarda sıkça görülen durumlardan biridir.

11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü ve Sektördeki Yerimiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunları'nda yapılan düzenlemelerle ilk kez hukuk sistemimize girmiştir. 13.05.1992 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3794 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Kapsamını belirleyen 35'inci madde, "Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır." ibaresiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulmasına olanak sağlamıştır. 22.7.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu hükümler çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, hisse senetlerini halka arz etmelerine ilişkin esasları düzenlemiştir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

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

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA:
(1) MAYIS

Şirketimiz 30.06.2012 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 739.141.720,57 TL (yaklaşık 409.000.000 USD)'dir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

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

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

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

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

Ülkemizdeki inşaat sektörü de Türkiye'ye has dinamikler (nüfus yapısı, yabancı yatırımcı ilgisi, büyüyen ekonomi gibi) özellikler dikkate alındığında gelişmiş ekonomilere göre oldukça canlı bir seyir göstermektedir. Ancak gerek mevsimsel etkiler (kış aylarında sektörde görülen yavaşlama eğilimi) gerekse yukarıda ifade ettiğimiz ekonomiyi soğutmaya yönelik tedbirler nedeniyle 2012'nin ilk çeyreğindeki büyüme hızı gerilemiştir. (Tablo 6)

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

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

En büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasanın %40'ını oluşturmaktadır. Şirketimiz ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul bölgesi içerisinde yer alan İstanbul'da faaliyet göstermektedir. İnşaat ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının ekonomik büyümeye karşı duyarlılıkları oldukça fazla bulunmaktadır. (Tablo 7)

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

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

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

Yabancılara taşınmaz satışı ve mütekabiliyet düzenlemelerin (18 Mayıs 2012 Tarih 28296 sayılı resmi gazete de yayımlanmış ve yürürlüğe girmiş olan 6302 sayılı) ve kanunun etkileri özellikle 2012 yılı ilk yarısından sonra kendisini hissettirecektir. (Tablo 8)

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

12. Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler (30.06.2012 Tarihi İtibariyle)

GAYRİMENKULLER	Kira Ekspertiz Tarihi	Yıllık Kira Bedeli	Kira Geliri Ocak-Haziran	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	04.11.2011	8.673.178,78 TL	4.386.457,34 TL	Muhtelif Kiracılar	93%
İşİstanbul34	04.11.2011	2.019.160,35 TL	989.996,95 TL	Muhtelif Kiracılar	42%
TOPLAM		10.692.339,13 TL	5.376.454,29 TL		

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

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

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

Alınan Kararlar/Görüşülen Konular :

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

* Yönetim Kurulu Üyeleri ve Murakıp ayrı ayrı ibra edilmişlerdir.

* Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" düzenlemeleri gereğince;

şirketimizin 2011 yılı VUK'na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 6.355.641,44 TL dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtımını yapılmaması Genel Kurulun onayına sunulmuş ve kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.

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

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

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

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

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

* Kar dağıtım politikası görüşülmüş ve Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

13. Projelerle İlgili Gelişmeler

13.1 Planlanan Proje (BAYRAMPAŞA PROJESİ)

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

Projenin yatırım değerinin ise yaklaşık 142 milyon Dolar olacağı öngörülmektedir.

Projenin gerçekleşeceği alan, İstanbul'un en büyük AVM'si olan Forum İstanbul, Türkiye'nin ilk kentsel eğlence merkezi ORA İSTANBUL ile Bauhaus Yapı Marketi ve CarrefourSA Hipermarketinin de bulunduğu İstanbul'un alışveriş vadisi Bayrampaşa'da yer almaktadır.

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

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

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

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

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

PROJE KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

13.2 Hedeflenen Projeler



DİDİM PROJESİ

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



DEMRE PROJESİ

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

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

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

14. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

15. Şirket Portföyü

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

PORTFÖY SINIRLAMALARI TABLOSU			
Gayrimenkul	Portföy Değeri	Oran	Portföy Sınırlaması %
		%	
Arsa	160.255.118,00	21,68%	En fazla %20
Bina	263.325.000,00	35,63%	En az %50
İştirakler – Bağlı Ortaklıklar	315.209.795,94	42,65%	En fazla %50
Yabancı G.menkuller ve buna dayalı sermaye piyasası araçları	0	0,00%	En fazla %49
Para ve Sermaye Araçları	351.806,63	0,05%	En fazla %10
Altın ve kıymetli madenlere, mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırımlar	0	0,00%	En fazla %0
Toplam	739.141.720,57	100,00%	

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

PORTFÖY TABLOSU				
Tür	Lokasyon	Açıklama	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri
Arsa	Bağcılar,Mahmutbey Arsası	İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, 4 parselden oluşan toplam 6.682,19 m ² arsa	8.821.096,00	21.717.118,00
Arsa	Bayrampaşa Arsası	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Parsel No:1 Ada No:524 Toplam 32.676,85 m ² arsa	63.995.422,50	138.538.000,00
Bina	Başakşehir, İkitelli İş Merkezi	İstanbul İli, Bahçeşehir İlçesi 25.371 m ² arsa üzerinde 77.291,25 m ² 7 Kat İş Merkezi	38.950.740,65	181.435.000,00
Bina	Bağcılar, Güneşli İş Merkezi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 6.586,09 m ² arsa üzerinde 25.515 m ² 10 Kat İş Merkezi	12.428.417,34	81.890.000,00
Bağlı Ortaklık	Aktay Turizm Yat.İşl.A.Ş.	Turizm Yatırımları	104.019.759,55	281.135.195,95
Bağlı Ortaklık	Aktay Otel İşletmeleri Anonim Şirketi	Otel İşletmeciliği	8.550.000,00	34.074.600,00
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Vadeli-Vadesiz Mevduat	Vadeli-Vadesiz Mevduat	351.806,63	351.806,63
TOPLAM			739.141.720,57	

16. Başlıca Finansal Göstergeler

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

	31.12.2011	30.06.2012
Net Kar / Zarar	161.642.510 TL	1.378.436 TL
Aktif Büyüklük	781.408.277 TL	835.603.818 TL
Portföy Net Aktif Değeri	619.579.720 TL	680.907.710 TL
Pay Başına Net Aktif Değer	4,38 TL	4,34 TL

17. Hisse Senedine Performansına İlişkin Bilgiler

Özak GYO hisse senedinin 2012 yılı ilk altı ayında günlük ortalama işlem hacmi 408.793 TL olarak gerçekleşmiştir. 29.06.2012 kapanış fiyatı 2,47 TL'dir.



18. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Dönem içerisinde Esas Sözleşmede yapılan bir değişiklik bulunmamaktadır.

19. Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

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

Bu tarih'den bugüne yönetimde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

20. Çalışanların Hakları

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

21. Mali Veriler ve Risk Yönetimi

Ortaklığımızda temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirketimiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken bir süreç olduğundan hareketle risk anayasası ve altyapısı çalışmalarında devam etmektedir. Risk yönetimi gerek yeni 'Türk Ticaret Kanunu', gerekse yeni 'Kurumsal Yönetim' ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan 'Kurumsal Risk Yönetimi' ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Yatırım Riski:

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

Piyasa Riski:

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

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

b) Faiz Oranı Riski: Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülüklerle etkisi faiz oranı riski ile ifade edilmektedir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. Ortaklığımızın finansal yükümlülükleri sabit faizli

araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır. Böyle olduğu halde, faiz riskine maruz kalmamak için gerekli planlamalar yapılmakta olup, bu tip durumlar için çeşitli senaryolar yapılmakta ve savunmaya dayalı önlemler olarak portföyümüz idare edilmektedir.

Likidite Riski:

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

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

22. Değerleme Raporları

BAĞCILAR İLÇESİ MAHMUTBEY KÖYÜ

S v P

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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

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

- 22 No.lu Parsel;

KDV Hariç	2.784.730 TL
KDV Dahil	3.285.981,4 TL

- 23 No.lu Parsel

KDV Hariç	5.941.455 TL
KDV Dahil	7.010.916,9 TL

- 25 No.lu Parsel

KDV Hariç	8.822.450 TL
KDV Dahil	10.410.491 TL

- 27 No.lu Parsel

KDV Hariç	4.168.483 TL
KDV Dahil	4.918.809,4 TL

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

KDV Hariç	21.717.118 TL
KDV Dahil	25.626.199,2 TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



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

SvP_11_ÖZAKGYO_03

27

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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

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

- ◊ KDV hariç 138.538.000,-TL
- ◊ KDV dahil 163.474.840,-TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Özak GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine iki nüshada ve normal olarak düzenlenmiş diğer kopyalarını kullanım halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 14.10.2011/ Svp_10_ÖZAKGYO_REV_04 tarihli raporda yer alan tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 588 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı, toplam 7 bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulün **rayiç kira bedeli, adil piyasa değeri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

- I. Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere değerlendirme konusu gayrimenkulün **GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**
- II. Bağımsız bölümlere ilişkin detaylar ilgili bölümlerde verildiği üzere, toplam **adil piyasa değerinin**, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla peşin değer esasına göre;
 - KDV Hariç 181.435.000,-TL
 - KDV Dahil 214.093.300,-TL

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

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

Olduğu kanaatine varılmıştır.
Saygılarımızla


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


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

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

8. SONUÇ

8.1. Nihal Değer Takdiri

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

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

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

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

III) Rayiç Yıllık Kira Bedelinin;

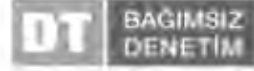
- KDV Hariç 6.724.500-TL /Yıl
- KDV Dahil 7.934.910,-TL/Yıl

Olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



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



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

anlaşılmaktadır.

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

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

kanaatine varılmıştır.

9. GENEL DEĞERLENDİRME ve KONUSU

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

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

Tutarında değerlere ulaşıldığı,

Sonuç olarak ;

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

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun ŞENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi



49

AKTAY TURİZM İNVE



Ü. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

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

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

Değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değerle olmak üzere, vergiler haric

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

değerlere ulaşılmıştır.

Sonuç olarak:

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

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

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

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun SENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi



23. Bağımsız Denetim Raporu

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır. 2012 yılı ilk yarı yıl Özak GYO ve Bağlı Ortaklıklarının konsolide mali tablolarına ilişkin bağımsız denetim çalışmaları "DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. – Deloitte Türkiye" tarafından gerçekleştirilmektedir.

30.06.2012 itibariyle bağımsız denetimden geçmemiş konsolide Bilanço ve Gelir Tablosu aşağıda sunulmuştur:

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

30 HAZİRAN 2012 TARİHİ
İTİBARIYLA ALTI AYLIK
ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE
FİNANŞAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
İNCELEME RAPORU

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") ekte yer alan 30 Haziran 2012 tarihli özet konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık özet konsolide kapsamlı gelir tablosu, özet konsolide özkaynak değişim tablosu ve özet konsolide nakit akım tablosu tarafımızca incelenmiştir. İşletme yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem özet konsolide finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin Kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem konsolide finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ile diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem özet konsolide finansal tablolarının, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına tüm önemli yönleriyle uygun hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İncelememizi 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.'ye 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, 31 Ağustos 2012

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

Saim Üstündağ
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-48
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7-8
NOT 2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-9
NOT 3 YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI..	10-15
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	15-21
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	22-23
NOT 7 STOKLAR	23
NOT 8 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	24
NOT 9 FİNANSAL BORÇLAR.....	25
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26-27
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	28-30
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30-31
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-32
NOT 14 TAAHHÜTLER	32
NOT 15 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	32
NOT 16 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33-38
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR.....	39
NOT 18 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	40
NOT 19 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	41
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER.....	42
NOT 21 FİNANSAL GİDERLER	42
NOT 22 YABANCI PARA POZİSYONU	43-46
NOT 23 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	47-48
NOT 24 BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	48

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş 30 Haziran 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		129.439.243	21.380.946
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	30.435.563	7.726.696
Ticari Alacaklar	6	16.716.308	7.801.336
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16	1.129.703	2.082.986
-Ticari Alacaklar		15.586.605	5.718.350
Diğer Alacaklar		56.956	56.956
Stoklar	7	75.624.281	1.083.886
Diğer Dönen Varlıklar	8	6.606.135	4.712.072
Duran Varlıklar		706.164.575	760.027.331
Finansal Yatırımlar		4.224	4.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	360.360.376	423.580.000
Maddi Duran Varlıklar	11	311.109.906	313.618.867
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	14.346.286	14.526.075
Ertelenen Vergi Varlığı		9.076.204	8.262.684
Diğer Duran Varlıklar	8	11.267.579	35.481
TOPLAM VARLIKLAR		835.603.818	781.408.277

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş 30 Haziran 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		96.132.366	107.356.816
Finansal Borçlar	9	54.972.281	93.250.501
Ticari Borçlar	6	10.796.116	4.232.740
Diğer Borçlar		4.707.059	3.711.538
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16	2.001.764	1.887.911
-Diğer Borçlar		2.705.295	1.823.627
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	776.915
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		437.918	161.698
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	25.218.992	5.223.424
		76.860.766	54.471.741
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	9	-	1.180.562
Diğer Borçlar	8	24.561.361	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		101.665	122.730
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		52.197.740	53.168.449
		662.610.686	619.579.720
ÖZKAYNAKLAR		535.657.924	492.663.853
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Çıkarılmış Sermaye	17	157.000.000	141.483.500
Hisse Senedi İhraç Primleri		22.271.622	-
Sermaye Rezervleri	17	124.390.608	124.390.608
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	17	111.880.462	111.878.913
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	2.550.577	53.036
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		114.476.880	(46.784.714)
Net Dönem Karı	17	3.087.775	161.642.510
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		126.952.762	126.915.867
TOPLAM KAYNAKLAR		835.603.818	781.408.277

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2012	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2012	Bağımsız İncelemeden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2011	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2011
Satış Gelirleri	18	27.414.897	19.913.335	24.849.689	20.145.746
Satışların Maliyeti (-)	18	(20.068.638)	(12.044.723)	(15.629.710)	(9.391.527)
BRÜT KAR		7.346.259	7.868.612	9.219.979	10.754.219
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(6.043.524)	(4.213.902)	(1.321.344)	(1.006.838)
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(3.715.906)	(1.040.750)	(1.581.876)	(921.888)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	10	-	-	1.107.211	553.605
Diğer Faaliyet Gelirleri		38.483	(76.211)	3.636.509	3.548.162
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		(92.271)	377.712	(177.445)	(96.247)
FAALİYET (ZARARI) / KARI		(2.466.959)	2.915.461	10.883.034	12.831.013
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	20	9.560.828	2.220.733	4.272.478	2.320.793
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	21	(7.499.662)	(2.801.771)	(7.539.619)	(5.485.446)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) /KAR		(405.793)	2.334.423	7.615.893	9.666.360
Vergi gelir / (gideri)		1.784.229	1.463.350	(557.117)	(592.180)
Dönem vergi gideri		-	-	(600.427)	(600.427)
Ertelenmiş vergi geliri		1.784.229	1.463.350	43.310	8.247
DÖNEM KARI		1.378.436	3.797.773	7.058.776	9.074.180
Dönem Karı Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.709.339)	(748.653)	23.960	(994.565)
Ana Ortaklık Payları		3.087.775	4.546.426	7.034.816	10.068.745
		1.378.436	3.797.773	7.058.776	9.074.180
Hisse başına kazanç	15	0,010	0,020	0,027	0,080
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.378.436	3.797.773	7.058.776	9.074.180
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.709.339)	(748.653)	23.960	(994.565)
Ana Ortaklık Payları		3.087.775	4.546.426	7.034.816	10.068.745
		1.378.436	3.797.773	7.058.776	9.074.180

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Çıkarılmış Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Rezervleri	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye		141.483.500	-	124.390.608	111.878.913	53.036	161.642.510	(46.784.714)	492.663.853	126.915.867	619.579.720
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)		-	-	-	-	-	3.087.775	-	3.087.775	(1.709.339)	1.378.436
Temettü ödemesi		-	-	-	-	-	-	(635.593)	(635.593)	-	(635.593)
Transferler		-	-	-	-	2.497.541	(161.642.510)	159.144.969	-	-	-
Hisse senedi ihraç primleri		-	22.271.622	-	-	-	-	-	22.271.622	-	22.271.622
Sermaye artışı	17	15.516.500	-	-	-	-	-	-	15.516.500	1.298.784	16.815.284
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişimler		-	-	-	1.549	-	-	2.752.218	2.753.767	447.450	3.201.217
30 Haziran 2012 itibariyle bakiye		157.000.000	22.271.622	124.390.608	111.880.462	2.550.577	3.087.775	114.476.880	535.657.924	126.952.762	662.610.686

	Dipnot Referansları	Çıkarılmış Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Rezervleri	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye (Daha Önce Raporlanan)		106.731.750	-	124.390.608	-	53.036	8.328.154	(59.568.178)	179.935.370	33.344.586	213.279.956
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye (Yeniden Düzenlenmiş)		106.731.750	-	124.390.608	-	53.036	9.428.094	(50.677.544)	189.925.944	33.363.263	223.289.207
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)		-	-	-	-	-	7.034.816	-	7.034.816	23.960	7.058.776
Transferler		-	-	-	-	-	(9.428.094)	9.428.094	-	-	-
Sermaye artışı		34.751.750	-	-	-	-	-	-	34.751.750	4.267.005	39.018.755
Bağlı ortaklık çıkışı		-	-	-	-	-	-	(68.201)	(68.201)	(18.896)	(87.097)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişimler		-	-	-	-	-	-	(2.737.771)	(2.737.771)	-	(2.737.771)
30 Haziran 2011 itibariyle bakiye		141.483.500	-	124.390.608	-	53.036	7.034.816	(44.055.422)	228.906.538	37.635.332	266.541.870

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		İncelemeden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2012	İncelemeden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2011
Vergi öncesi dönem zararı		(405.793)	7.615.893
- Faiz giderleri		7.499.662	7.539.619
- Faiz gelirleri		(9.560.828)	(4.272.478)
- Kıdem tazminatı karşılıkları		255.155	194.976
- Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinden kaynaklanan kazanç	10	-	(1.107.211)
- Şüpheli alacak karşılığı	6	85.469	148.006
-Stok değer düşüklüğü karşılığı iptali	7	(105.568)	-
- Duran varlıkların amortisman ve itfa payları	11,12	3.627.571	2.700.800
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.395.668	12.819.605
Ticari alacaklardaki (artış)	6	(9.000.441)	(18.279.158)
Stoklardaki (artış)	7	(1.753.304)	(1.357.313)
Diğer alacaklar ve dönen varlıklardaki (artış)		(1.894.063)	(1.106.738)
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış		6.563.376	164.012
Ticari borçlardaki artış	6	19.995.568	3.423.189
Diğer yükümlülüklerdeki artış	8	(11.232.098)	18.853.181
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış / (azalış)		25.443.029	(8.199.472)
		29.517.735	6.317.306
Ödenen gelir vergisi		(776.915)	600.427
Ödenen faizler		(7.499.662)	(7.539.619)
Alınan faizler		9.560.828	4.272.478
Faaliyetlerden elde edilen nakit		30.801.986	3.650.592

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız İncelemeden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2012	Bağımsız İncelemeden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2011
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları	Dipnot Referansları		
Maddi duran varlık alımı	11	(933.594)	(649.549)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	10	(9.461.899)	(46.301.000)
Maddi olmayan duran varlık alımı	12	(5.227)	(10.436)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(10.400.720)	(46.960.985)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Hisse senedi ihracından elde edilen nakit		22.271.622	-
Alınan krediler		24.080.293	67.902.584
Kredi geri ödemeleri		(63.539.075)	(7.288.543)
İlişkili taraflardan alınan /(ödenen) krediler		113.853	(32.630.644)
Sermaye artırımı		16.815.284	39.018.755
Temettü ödemesi		(635.593)	-
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		3.201.217	(2.737.771)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		2.307.601	64.264.381
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış		22.708.867	20.953.988
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	7.726.696	5.324.305
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	30.435.563	26.278.293

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") personel sayısı detayı: 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 12 (31 Aralık 2011: 6), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 7 (31 Aralık 2011: 6) ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 577'dir. (31 Aralık 2011: 458).

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

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

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

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet türleri</u>	<u>Esas faaliyet konuları</u>	<u>Sahiplik oranı</u>
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Turizm	Otelcilik	% 57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Turizm	Otelcilik	% 95

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Grup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Ağustos 2012 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

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

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

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

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

Bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi

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

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

UMS 1 - Karşılaştırmalı bilgilere ilişkin zorunluluklara açıklık getirilmesi

UMS 16 - Bakım malzemelerinin sınıflandırılması

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

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

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	5.376.454	30.053.303	(8.014.860)	27.414.897
Satışların Maliyeti (-)	(1.031.081)	(20.988.006)	1.950.449	(20.068.638)
BRÜT KAR	4.345.373	9.065.297	(6.064.411)	7.346.259
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(900.615)	(5.142.909)	-	(6.043.524)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.564.384)	(9.169.510)	9.017.988	(3.715.906)
Diğer Faaliyet Gelirleri	12.076.274	38.483	(12.076.274)	38.483
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(13.193)	(81.470)	2.392	(92.271)
FAALİYET KARI / (ZARARI)	11.943.455	(5.290.109)	(9.120.305)	(2.466.959)
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	8.448.439	3.762.942	(2.650.553)	9.560.828
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(5.374.207)	(4.776.008)	2.650.553	(7.499.662)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	15.017.687	(6.303.175)	(9.120.305)	(405.793)
Vergi gelir/gideri	-	-	1.784.229	1.784.229
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	1.784.229	1.784.229
DÖNEM KARI / (ZARARI)	15.017.687	(6.303.175)	(7.336.076)	1.378.436
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				(1.709.339)
Ana Ortaklık Payları				<u>3.087.775</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	2.683.585	22.272.688	(5.042.938)	19.913.335
Satışların Maliyeti (-)	(636.549)	(13.947.129)	2.538.955	(12.044.723)
BRÜT KAR	2.047.036	8.325.559	(2.503.983)	7.868.612
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(900.615)	(4.567.994)	1.254.707	(4.213.902)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.153.108)	(5.862.006)	5.974.364	(1.040.750)
Diğer Faaliyet Gelirleri	12.076.274	(104.903)	(12.047.582)	(76.211)
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(13.193)	(35.012)	425.917	377.712
FAALİYET KARI / (ZARARI)	12.056.394	(2.244.356)	(6.896.577)	2.915.461
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	982.560	1.680.614	(442.441)	2.220.733
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(4.567.215)	(1.197.127)	2.962.571	(2.801.771)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	8.471.739	(1.760.869)	(4.376.447)	2.334.423
Faaliyetler vergi gelir/gideri	-	-	1.463.350	1.463.350
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	1.463.350	1.463.350
DÖNEM KARI/ (ZARARI)	8.471.739	(1.760.869)	(2.913.097)	3.797.773
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				(748.653)
Ana Ortaklık Payları				4.546.426

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	30 Haziran 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm-Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	6.666.934	52.373.906	70.398.403	129.439.243
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	555.355.772	331.117.594	(180.308.791)	706.164.575
TOPLAM VARLIKLAR	562.022.706	383.491.500	(109.910.388)	835.603.818

	30 Haziran 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm-Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	60.721.157	37.700.650	(2.289.442)	96.132.366
Uzun Vadeli Yükümlülükler	24.566.937	52.252.323	41.506	76.860.766
Özkaynaklar	476.734.612	293.538.527	(107.662.453)	662.610.686
TOPLAM KAYNAKLAR	562.022.706	383.491.500	(109.910.389)	835.603.818

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2011			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	3.504.641	29.044.487	(7.699.439)	24.849.689
Satışların Maliyeti (-)	(810.445)	(19.023.639)	4.204.374	(15.629.710)
BRÜT KAR	2.694.196	10.020.848	(3.495.065)	9.219.979
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(1.485.176)	163.832	(1.321.344)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(678.143)	(5.484.284)	4.580.551	(1.581.876)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	1.107.211	1.107.211
Diğer Faaliyet Gelirleri	3.261.626	545.793	(170.910)	3.636.509
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(38.484)	(138.961)	-	(177.445)
FAALİYET KARI	5.239.195	3.458.220	2.185.619	10.883.034
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	505.558	2.532.390	1.234.530	4.272.478
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	(637.654)	(4.130.197)	(2.771.768)	(7.539.619)
VERGİ ÖNCESİ KAR	5.107.099	1.860.413	648.381	7.615.893
Vergi gelir/gideri	-	(600.427)	43.310	(557.117)
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	(600.427)	-	(600.427)
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	43.310	43.310
DÖNEM KARI	5.107.099	1.259.986	691.691	7.058.776
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				23.960
Ana Ortaklık Payları				7.034.816

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2011			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve UFRS Düzeltilmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	1.936.613	24.217.588	(6.008.455)	20.145.746
Satışların Maliyeti (-)	(510.237)	(11.255.094)	2.373.804	(9.391.527)
BRÜT KAR	1.426.376	12.962.494	(3.634.651)	10.754.219
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(1.139.500)	132.662	(1.006.838)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(395.189)	(5.282.877)	4.756.178	(921.888)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	-	553.605	553.605
Diğer Faaliyet Gelirleri	3.261.097	424.756	(137.691)	3.548.162
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(28.178)	(68.069)	-	(96.247)
FAALİYET KARI	4.264.106	6.896.804	1.670.103	12.831.013
Esas faaliyet dışı finansal gelirler	(402.470)	1.505.153	1.218.110	2.320.793
Esas faaliyet dışı finansal giderleri (-)	28.818	(2.889.545)	(2.624.719)	(5.485.446)
VERGİ ÖNCESİ KAR	3.890.454	5.512.412	263.494	9.666.360
Vergi gelir/gideri	-	(600.427)	8.247	(592.180)
Dönem vergi gelir/(gideri)	-	(600.427)	-	(600.427)
Ertelenmiş vergi geliri	-	-	8.247	8.247
DÖNEM KARI	3.890.454	4.911.985	271.741	9.074.180
Dönem Karının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				(994.565)
Ana Ortaklık Payları				10.068.745

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

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

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman/İtfa Payları	1 Ocak - 30 Haziran 2012	1 Ocak - 30 Haziran 2011
Turizm - Otelcilik	3.606.670	2.689.341
Gayrimenkul Yatırımları	20.901	11.459
	3.627.571	2.700.800

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
Kasa	547.693	136.026
Bankadaki nakit	29.887.870	7.590.670
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	22.192.955	4.714.235
Vadesiz mevduatlar	7.694.915	2.876.435
	<u>30.435.563</u>	<u>7.726.696</u>

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	30 Haziran 2012
ABD Doları	4%	6 Temmuz 2012	5.436.159
ABD Doları	4%	23 Temmuz 2012	14.480.268
Avro	4%	23 Temmuz 2012	2.276.528
			<u>22.192.955</u>

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	14.625.236	3.568.240
Ticari alacaklar	1.675.639	2.789.398
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 16)	1.129.703	2.082.986
Diğer ticari alacaklar	18.475	7.988
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(732.745)	(647.276)
	<u>16.716.308</u>	<u>7.801.336</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(647.276)	(859.696)
Dönem gideri	(85.469)	(148.006)
Kapanış bakiyesi	<u>(732.745)</u>	<u>(1.007.702)</u>

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

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	10.312.948	4.232.740
Borç senetleri	483.168	-
	<u>10.796.116</u>	<u>4.232.740</u>

7. STOKLAR

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

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
İlk madde ve malzeme	2.114.896	1.262.845
Bayrampaşa konut projesi arsa bedeli (Bknz Not 10)	72.681.523	-
Vergi, resim, harç ve giderleri (*)	868.364	-
Ticari mallar	16.396	5.977
Diğer stoklar	22.470	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(79.368)	(184.936)
	<u>75.624.281</u>	<u>1.083.886</u>

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(184.936)	-
İptal edilen karşılık	105.568	-
Kapanış bakiyesi	<u>(79.368)</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30 Haziran 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Devreden KDV	4.880.092	3.172.243
Gelecek aylara ait giderler	1.055.664	932.007
Stoklar için verilen sipariş avansları	369.224	399.718
Diğer KDV	144.105	69.657
Gelir tahakkukları	56.356	-
İş avansları	53.561	83.602
Peşin ödenen vergi ve fonlar	33.126	40.742
Personel avansları	14.007	14.103
	<u>6.606.135</u>	<u>4.712.072</u>

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	<u>30 Haziran 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Verilen avanslar (*)	11.267.579	24.753
Gelecek yıllara ait giderler	-	10.728
	<u>11.267.579</u>	<u>35.481</u>

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

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>30 Haziran 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Alınan sipariş avansları (**)	19.154.674	2.570.296
Gelecek aylara ait kira gelirleri	4.570.644	731.224
Gider tahakkukları	1.493.674	1.921.904
	<u>25.218.992</u>	<u>5.223.424</u>

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

<u>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>30 Haziran 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Gelecek yıllara ait kira gelirleri (***)	<u>24.561.361</u>	<u>-</u>

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. FİNANSAL BORÇLAR

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

Finansal Borçlar	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
Banka kredileri	54.972.281	94.431.063
	<u>54.972.281</u>	<u>94.431.063</u>
Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.		
	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
1 yıl içerisinde ödenecek	54.972.281	93.250.501
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	-	1.180.562
	<u>54.972.281</u>	<u>94.431.063</u>

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30 Haziran 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%12,25- %13,00	12.900.626	-
ABD Doları	%2,95 - %7,15	42.071.655	-
		<u>54.972.281</u>	<u>-</u>
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	%1,91 - %6,00	91.192.487	1.180.562
Avro	%2,67	2.058.014	-
		<u>93.250.501</u>	<u>1.180.562</u>

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2012 itibari ile açılış bakiyesi	227.317.822	196.262.178	423.580.000
Alım sonrası yapılan harcamalar (*)	9.461.899	-	9.461.899
Stoklara transferler (*)	(72.681.523)	-	(72.681.523)
30 Haziran 2012 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>164.098.198</u>	<u>196.262.178</u>	<u>360.360.376</u>
30 Haziran 2012 itibari ile net defter değeri	<u>164.098.198</u>	<u>196.262.178</u>	<u>360.360.376</u>

(*)Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan Bayrampaşa arazisi üzerinde kiralanabilir alan (Metro Gross Market) ve konut projelerine başlamıştır. Proje sonunda, Metro Gross Market tarafından kullanılacak olan kısım, kiraya verileceğinden, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmiştir. Bayrampaşa arazisinin, konutlar ile ilgili olan kısmı ise, konutların satışa sunulacak olması sebebi ile, stoklara sınıflanmıştır. (Not 7). Metro Gross Market ile yapılan kira sözleşmesi gereği, Metro Gross Market binasına ilişkin tüm altyapı, hafriyat, kazı ve dolgu, elektrik ve mekanik işleri, Grup tarafından üstlenilmiştir. İlgili harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmiş olup, alım sonrası yapılan harcamalar olarak sunulmuştur.

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2011 itibari ile açılış bakiyesi (Yeniden Düzenlenmiş)	82.097.790	122.937.178	205.034.968
Alımlar	46.301.000	-	46.301.000
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	212.971	894.240	1.107.211
30 Haziran 2011 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>128.611.761</u>	<u>123.831.418</u>	<u>252.443.179</u>
30 Haziran 2011 itibari ile net defter değeri	<u>128.611.761</u>	<u>123.831.418</u>	<u>252.443.179</u>

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

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

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

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
	Gerçeğe Uygun Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Bağcılar Arsa	21.717.000	21.717.000
Bayrampaşa Arsa (*)	75.318.376	138.538.000
Güneşli Bina	81.890.000	81.890.000
İkitelli Bina	181.435.000	181.435.000
	<u>360.360.376</u>	<u>423.580.000</u>

(*)Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan Bayrampaşa arazisi üzerinde kiralanabilir alan (Metro Gross Market) ve konut projelerine başlamıştır. Proje sonunda, Metro Gross Market tarafından kullanılacak olan kısım, kiraya verileceğinden, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmiştir. Bayrampaşa arazisinin, konutlar ile ilgili olan kısmı ise, konutların satışa sunulacak olması sebebi ile, stoklara sınıflanmıştır. (Not 7).

Grup, 5.376.454 TL tutarındaki (30 Haziran 2011: 3.500.336 TL) kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.031.081 TL'dir (30 Haziran 2011: 810.444 TL).

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	313.040.713	7.156.275	817.210	20.174.870	341.189.068
Alımlar	-	85.585	-	848.009	933.594
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>313.040.713</u>	<u>7.241.860</u>	<u>817.210</u>	<u>21.022.879</u>	<u>342.122.662</u>
	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(10.139.740)	(3.434.237)	(499.173)	(13.497.051)	(27.570.201)
Dönem gideri	(1.923.728)	(269.902)	(64.770)	(1.184.155)	(3.442.555)
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(12.063.468)</u>	<u>(3.704.139)</u>	<u>(563.943)</u>	<u>(14.681.206)</u>	<u>(31.012.756)</u>
30 Haziran 2012 itibariyle net defter değeri	<u>300.977.245</u>	<u>3.537.721</u>	<u>253.267</u>	<u>6.341.673</u>	<u>311.109.906</u>

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET 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 2011 itibariyle açılış bakiyesi	345.000	67.295.090	7.141.995	509.748	18.681.224	93.973.057
Alımlar	-	35.150	10.799	225.203	378.397	649.549
30 Haziran 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	345.000	67.330.240	7.152.794	734.951	19.059.621	94.622.606
	Arazi ve arsalar	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>						
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	-	(5.994.109)	(2.847.837)	(376.184)	(10.626.927)	(19.845.057)
Dönem gideri	-	(770.637)	(292.992)	(55.580)	(1.403.455)	(2.522.664)
30 Haziran 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(6.764.746)	(3.140.829)	(431.764)	(12.030.382)	(22.367.721)
30 Haziran 2011 itibariyle net defter değeri	345.000	60.565.494	4.011.965	303.187	7.029.239	72.254.885

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET 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

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

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

	<u>30 Haziran 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Maliyet	67.330.240	67.330.240
Birikmiş amortisman	8.200.019	7.536.200
Net defter değeri	<u>59.130.221</u>	<u>59.794.040</u>

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>Haklar (*)</u>	<u>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	16.159.630	154.557	16.314.187
Alımlar	2.337	2.890	5.227
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>16.161.967</u>	<u>157.447</u>	<u>16.319.414</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(1.676.083)	(112.029)	(1.788.112)
Dönem gideri	(166.552)	(18.464)	(185.016)
30 Haziran 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(1.842.635)</u>	<u>(130.493)</u>	<u>(1.973.128)</u>
30 Haziran 2012 itibariyle net defter değeri	<u>14.319.332</u>	<u>26.954</u>	<u>14.346.286</u>

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	16.145.073	129.444	16.274.517
Alımlar	1.683	8.753	10.436
30 Haziran 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	16.146.756	138.197	16.284.953
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>			
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(1.345.669)	(84.750)	(1.430.419)
Dönem gideri	(164.996)	(13.140)	(178.136)
30 Haziran 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.510.665)	(97.890)	(1.608.555)
30 Haziran 2011 itibariyle net defter değeri	14.636.091	40.307	14.676.398

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

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla, 206.539 TL'dir. Grup yönetimi, söz konusu davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmekte olduğundan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır.

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

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

14. TAAHHÜTLER

30 Haziran 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla alınmış olan ipotek ve teminat tutarları:

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminat mektupları	451.001	3.620.412
Alınan teminat senet/çekleri	1.149.481	536.896
	<u>1.600.482</u>	<u>4.157.307</u>

15. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	307.986.194	259.799.167
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	3.087.775	7.034.816
Hisse başına kazanç	0,010	0,027

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2012							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	149.060	-	-	-	-	65.365	-	-
Ürfi Akbalık	24.263	-	-	-	-	-	-	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aytur Turizm Yat.İşl.San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	25.760	-	-	-	-	176.866	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	906.730	-	-	-	-	17.045	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	14.060	-	-	-	-	20.432	-	-
G79 Teks. San. ve Tic. Ltd. Şti.	9.830	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	222.056	-	-
	<u>1.129.703</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.001.764</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2012

<u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u>	<u>Hizmet alımları</u>	<u>Hizmet satışları</u>	<u>Faiz gelirleri</u>	<u>Faiz giderleri</u>	<u>Kira geliri</u>	<u>Kira gideri</u>	<u>Sabit kıymet alımları</u>	<u>Komisyon giderleri</u>
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	-	-	-	-	-	-	1.029.187	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	5.402.270	26.956	-	-
	-	-	-	-	5.402.270	26.956	1.029.187	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

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

(**) Grup, İkitelli ve Güneşli binaları içindeki yerlerin işletilmesi işi, ilişkili taraflardan Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş. (yeni ünvanıyla) Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş. ve Aktay Otel İşletmeleri AŞ. tarafından yapılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2011

<u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u>	<u>Hizmet alımları</u>	<u>Hizmet satışları</u>	<u>Faiz gelirleri</u>	<u>Faiz giderleri</u>	<u>Kira geliri</u>	<u>Kira gideri</u>	<u>Sabit kıymet alımları</u>	<u>Komisyon giderleri</u>
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	-	110.722	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	10.673	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks.Konf.San.ve Tic.A.Ş	3.440	4.720	-	-	16.520	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş	1.314	1.314	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	88.454	-	-	-
G79 Teks.San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	9.829	-	-	-
	<u>4.754</u>	<u>127.429</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114.803</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>504.997</u>	<u>552.974</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÖZKAYNAKLAR

Ortaklar	%	30 Haziran		31 Aralık	
		2012	%	2011	%
Ahmet Akbalık	%51	80.250.548	%73	103.917.733	
Urfi Akbalık	%28	43.975.726	%25	35.881.061	
Cemal Akbalık	%0	203.292	%0	203.292	
Filiz Akbalık	%0	418.178	%0	418.178	
Elif Akbalık	%1	847.950	%1	847.950	
Aynur Akbalık	<%1	214.886	<%1	214.886	
Dursun Ali Alp	<%1	100	<%1	100	
Şerif Eren	<%1	100	<%1	100	
Okay Ayran	<%1	100	<%1	100	
Tamer Eyerci	<%1	100	<%1	100	
İMKB'de işlem gören kısım (*)	%19,8	31.089.020	%0	-	
Nominal sermaye	%100	157.000.000	%100	141.483.500	
Toplam sermaye		157.000.000		141.483.500	

(*) Şirket'in, 15 Şubat 2012 tarihinde, nominal sermayesinin %25 lik kısmı olan 39.250.000 TL tutarındaki B Grubu hamiline yazılı payları halka arz edilmiştir. 30 Haziran 2012 itibari ile şirketin İMKB'de işlem gören B Grubu hamiline yazılı payları tutarı 31.089.020 TL'dir. (Hisselerinin azalmasındaki etken, muhtelif tarihlerde şirket ortaklarınca gerçekleşen alım / satım işlemleridir.)

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

<u>a) Satış gelirleri</u>	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Nisan- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011
Yurtiçi satışlar	20.562.460	17.126.958	20.817.626	17.655.004
Kira gelirleri	5.380.054	2.687.185	4.049.459	2.479.440
Diğer gelirler	1.493.593	110.751	69.706	46.573
Satış iadeleri (-)	(4.164)	(4.164)	(49.410)	(21.814)
Satış iskontoları (-)	(17.046)	(7.395)	(37.692)	(13.457)
	<u>27.414.897</u>	<u>19.913.335</u>	<u>24.849.689</u>	<u>20.145.746</u>
<u>b) Satışların maliyeti</u>	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Nisan- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011
Personel giderleri	(6.504.998)	(3.698.383)	(6.191.368)	(4.260.651)
Yiyecek İçecek giderleri	(3.530.700)	(2.671.574)	(2.335.988)	(51.641)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(2.827.686)	(1.584.865)	(2.378.275)	(1.400.505)
Bakım onarım giderleri	(1.801.529)	(894.391)	(841.711)	(561.982)
Elektrik giderleri	(774.611)	(503.046)	(723.364)	(468.919)
Yakıt giderleri	(565.602)	(276.973)	(382.034)	(205.686)
Vergi ve harç giderleri	(526.564)	(338.157)	(419.481)	(680.557)
Temizlik giderleri	(410.467)	(316.895)	-	-
Ciro payı giderleri	(386.755)	(396.723)	-	-
Kira giderleri	(331.507)	(92.815)	-	-
Animasyon giderleri	(263.308)	(232.318)	(8.892)	(4.674)
İşletme malzemesi giderleri	(226.225)	(250.023)	(441.493)	(350.816)
Su giderleri	(192.444)	(141.627)	(158.230)	(100.580)
Gösteri giderleri	-	-	(197.776)	(182.762)
Haberleşme giderleri	-	-	(3.021)	(1.570)
Diğer	(1.726.242)	(646.933)	(1.548.077)	(1.121.184)
	<u>(20.068.638)</u>	<u>(12.044.723)</u>	<u>(15.629.710)</u>	<u>(9.391.527)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Nisan- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(6.043.524)	(4.213.902)	(1.321.344)	(1.006.838)
Genel yönetim giderleri (-)	(3.715.906)	(1.040.750)	(1.581.876)	(921.888)
	<u>(9.759.430)</u>	<u>(5.254.652)</u>	<u>(2.903.220)</u>	<u>(1.928.726)</u>

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Nisan- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri				
Reklam giderleri	(5.373.349)	(3.850.543)	(906.285)	(769.813)
Personel giderleri	(225.290)	(115.197)	(199.036)	(129.175)
Haberleşme giderleri	(80.137)	(25.368)	(15.548)	(9.465)
Seyahat giderleri	(66.036)	(36.640)	(59.634)	(40.023)
Ofis giderleri	(46.671)	(19.550)	(62.522)	(22.173)
Danışmanlık giderleri	(42.403)	(22.493)		-
Diğer	(209.638)	(144.111)	(78.319)	(36.189)
	<u>(6.043.524)</u>	<u>(4.213.902)</u>	<u>(1.321.344)</u>	<u>(1.006.838)</u>

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Nisan- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011
Genel Yönetim Giderleri				
Bina bakım onarım tadilat giderleri	(977.422)	(507.439)	-	-
Amortisman giderleri	(799.885)	(289.682)	(322.525)	(152.694)
Personel giderleri	(724.888)	(517.783)	(455.543)	(229.521)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(283.818)	(283.818)	-	-
Ofis giderleri	(215.220)	(81.447)	(73.301)	(68.552)
Danışmanlık giderleri	(140.335)	(102.728)	(33.375)	(25.500)
Hukuk ve müşavirlik giderleri	(121.208)	(38.252)	(154.123)	(150.093)
Vergi ve harçlar	(106.741)	(33.382)	(55.520)	(32.526)
Sigorta giderleri	(88.299)	(53.417)	(19.773)	(9.881)
Şüpheli alacak karşılık gideri	(85.469)	(19.015)	(148.006)	(86.051)
Ulaşım giderleri	(81.678)	(40.757)	(47.165)	(21.980)
Tescil ve ilan giderleri	(1.274)	(713)	(104.826)	(71.558)
Halka arz aracılık gideri (*)	-	712.789	-	-
Sermaye Piyasası Kurulu kayıt ücreti giderleri (*)	-	290.339	-	-
Ekspertiz giderleri	-	-	(43.000)	(23.750)
Diğer	(89.669)	(75.445)	(124.719)	(49.782)
	<u>(3.715.906)</u>	<u>(1.040.750)</u>	<u>(1.581.876)</u>	<u>(921.888)</u>

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Nisan- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011
Kur farkı geliri	9.275.139	1.997.883	4.241.663	2.298.327
Faiz geliri	212.982	128.534	30.815	22.466
Reeskont faiz geliri	72.707	94.316	-	-
	<u>9.560.828</u>	<u>2.220.733</u>	<u>4.272.478</u>	<u>2.320.793</u>

21. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2012	1 Nisan- 30 Haziran 2012	1 Ocak- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011
Kur farkı giderleri	(3.420.227)	117.917	(4.652.008)	(2.797.006)
Banka kredileri faiz giderleri	(4.048.945)	(2.882.320)	(2.803.023)	(2.673.444)
Reeskont faiz gideri	(30.490)	(37.368)	(14.996)	(83.235)
Diğer	-	-	(69.592)	68.239
	<u>(7.499.662)</u>	<u>(2.801.771)</u>	<u>(7.539.619)</u>	<u>(5.485.446)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. YABANCI PARA POZİSYONU

Kur Riski Yönetimi

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

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

	30 Haziran 2012			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	3.205.608	30.050	1.653.643	1.521.915
2. Parasal Finansal Varlıklar	42.014.821	146.321	35.881.657	5.986.843
3. DÖNEN VARLIKLAR	45.220.429	176.371	37.535.300	7.508.758
4. TOPLAM VARLIKLAR	45.220.429	176.371	37.535.300	7.508.758
5. Ticari Borçlar	(6.816.388)	(2.116)	(6.779.484)	(34.788)
6. Finansal Yükümlülükler	(41.703.128)	-	(41.703.128)	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(48.519.516)	(2.116)	(48.482.612)	(34.788)
8. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(48.519.516)	(2.116)	(48.482.612)	(34.788)
9. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (4-8)	(3.299.087)	174.255	(10.947.312)	7.473.970

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	3.752.972	45.624	2.508.841	1.198.507
2. Parasal Finansal Varlıklar	11.436.981	10.822	8.653.680	2.772.479
3. Diğer	396.946	-	26.209	370.737
4. DÖNEN VARLIKLAR	15.586.899	56.446	11.188.730	4.341.723
5. TOPLAM VARLIKLAR	15.586.899	56.446	11.188.730	4.341.723
6. Ticari Borçlar	(2.529.930)	(583)	(2.493.348)	(35.999)
7. Finansal Yükümlülükler	(93.359.487)	-	(91.236.722)	(2.122.765)
8. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(95.889.417)	(583)	(93.730.070)	(2.158.764)
9. Finansal Yükümlülükler	(1.180.563)	-	(1.180.563)	-
10. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(2.542.251,00)	-	(2.145.829)	(396.422)
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(3.722.814)	-	(3.326.392)	(396.422)
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(99.612.231)	(583)	(97.056.462)	(2.555.186)
13. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (5-12)	(84.025.332)	55.863	(85.867.732)	1.786.537

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. YABANCI PARA POZİSYONU (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.

	30 Haziran 2012	
	Kar / Zarar	
	<u>Yabancı paranın</u>	<u>Yabancı paranın</u>
	<u>değer kazanması</u>	<u>değer kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1.094.731)	1.094.731
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(1.094.731)	1.094.731
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	747.397	(747.397)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	747.397	(747.397)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	17.426	(17.426)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	17.426	(17.426)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(329.908)	329.908

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2011	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8.586.773)	8.586.773
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(8.586.773)	8.586.773
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	178.654	(178.654)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	178.654	(178.654)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	55.863	(55.863)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	55.863	(55.863)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(8.352.256)	8.352.256

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	244.561	1.682.972
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	360.360.376	423.580.000
İştirakler	315.209.796	315.209.796
Diğer Varlıklar	88.860.618	4.284.130
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	764.675.351	744.756.898
Finansal Borçlar	54.972.281	90.782.338
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	420.885	1.673.868
Özkaynaklar	679.374.648	624.922.066
Diğer Kaynaklar	29.907.537	27.378.626
Toplam Kaynaklar	764.675.351	744.756.898

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	244.561	1.682.972
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	-	-
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak	2.137.500	2.137.500
Gayrinakdi Krediler	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2012 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları

	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükilyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	%0	%0	10% en fazla
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	%47	%57	50% en az
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	%41	%43	50% en fazla
Atıl Tutulan Arsa / Araziler (*)	%0	%0	49% en fazla
İşletmecisi Şirkete İştirak	%0	%0	20% en fazla
Borçlanma Sınırı	%8	%15	10% en fazla
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	%8	%15	500% en fazla
	%0	%0	10% en fazla

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

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

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

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

24. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Grup, 24 Ağustos 2012 tarihinde, Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin %45,2 lik kısmını, 30.750.192 TL bedel ödeyerek satın almıştır.