

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
KONSOLİDE OLMAYAN
30 EYLÜL 2011 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ
TABLolar VE DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE
OLMAYAN 30 EYLÜL 2011 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT BİLANÇO VE GELİR
TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden Geçmemiş	Denetim'den Geçmemiş
		30.09.2011	31.12.2010
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		108.931.612	101.470.334
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	10.689.530	21.738.601
Finansal Yatırımlar	7	58.217	0
Ticari Alacaklar	10	7.239.085	7.392.276
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	6.598.749	7.000.000
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	640.336	392.276
Factoring Alacakları	12		0
Diğer Alacaklar	11	1.784.385	300.000
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	11, 37	1.784.385	300.000
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	0	0
Stoklar	13	79.896.871	68.254.257
Canlı Varlıklar	14	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	9.263.524	3.785.200
(Ara Toplam)		108.931.612	101.470.334
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34		0
Duran Varlıklar		3.918.556	4.226.720
Ticari Alacaklar	10	536.405	920.687
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	0	665.238
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	536.405	255.449
Factoring Alacakları	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	34.862	259.862
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	11, 37	25.000	250.000
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	9.862	9.862
Finansal Yatırımlar	7	347.047	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	1.881.600	1.881.600
Maddi Duran Varlıklar	18	1.107.003	1.138.238
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	11.639	12.525
Şerefiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26	0	13.808
TOPLAM VARLIKLAR		112.850.168	105.697.054
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.144.707	2.765.136
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	16.464	3.196
Ticari Borçlar	10	1.976.913	2.683.632
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	10, 37	0	29
<i>Diğer Borçlar</i>	10	1.976.913	2.683.603
Diğer Borçlar	11	151.330	78.309
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	11, 37	0	0
<i>Diğer Borçlar</i>	11	151.330	78.309
Factoring Borçları	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0

Borç Karşılıkları	22	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
(Ara toplam)		2.144.707	2.765.136
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.842.502	1.984.364
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	298.334	295.605
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	11, 37	209.619	51.676
<i>Diğer Borçlar</i>	11	88.715	243.929
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	28.048	16.200
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Alınan Avanslar	26	8.516.120	1.672.559
ÖZKAYNAKLAR		101.862.958	100.947.554
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		101.862.958	100.947.554
Ödenmiş Sermaye	27	100.000.000	100.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	0	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	89.044	89.044
Değer Artış Fonları	27	814.962	814.962
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	(525.889)	(685.454)
Net Dönem Karı/Zararı		915.404	159.565
Azınlık Payları	27	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR		112.850.168	105.697.054

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansı	<i>Bağımsız incelemeden</i>	<i>Bağımsız incelemeden</i>	<i>Bağımsız incelemeden</i>	<i>Bağımsız incelemeden</i>
		<i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmemiş</i>
		01.01.2011-30.09.2011	01.07.2011-30.09.2011	01.01.2010-30.09.2010	01.07.2010-30.09.2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		115.500	41.216	469.510	174.460
Satış Gelirleri	28	115.500	41.216	2.744.956	1.193.176
Satışların Maliyeti (-)	28	0	0	(2.275.446)	(1.018.716)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		115.500	41.216	469.510	174.460
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	0	0	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)		0	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR		115.500	41.216	469.510	174.460
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(620.387)	(178.054)	(626.010)	(222.283)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	0	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	15.377	10.569	9.803	1.224
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	0	0	0	0
FAALİYET KARI/ZARARI		(489.510)	(126.269)	(146.697)	(46.599)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	16	0	0	0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	1.607.959	638.563	757.133	(18.003)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(203.045)	(33.416)	(182.405)	(26.388)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		915.404	478.879	428.031	(90.990)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		0	0	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	0	0	0	0

- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		915.404	478.879	428.031	(90.990)
DURDURULAN FAALİYETLER	34	0	0	0	0
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	34	0	0	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		915.404	478.879	428.031	(90.990)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		915.404	478.879	428.031	(90.990)
Azınlık Payları	27		0		
Ana Ortaklık Payları	27	915.404	478.879	428.031	(90.990)
Hisse Başına Kazanç	36	0,0092	0,0048	0,0166	(0,0035)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	0,0092	0,0048	0,0166	(0,0035)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	36	0,0092	0,0048	0,0166	(0,0035)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	0,0092	0,0048	0,0166	(0,0035)

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız incelemeden			
	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
	01.01.2011- 30.09.2011	01.07.2011- 30.09.2011	01.01.2010- 30.09.2010	01.07.2010- 30.09.2010
DÖNEM KARI/ZARARI	915.404	478.879	428.031	(90.990)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	0	0	42.796	42.796
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0	0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27	0	42.796	42.796
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	0	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	0	0	0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar	0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	0	0	42.796	42.796
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	915.404	478.879	470.828	(48.194)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	915.404	478.879	470.828	(48.194)
Azınlık Payları	0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	915.404	478.879	470.828	(48.194)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU (TL)**
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Not	Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Değer Artış Fonları	Enflasyon Düzeltilmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özsermaye
01 Ocak 2010		7.800.000	21.214	772.166	8.991.530	569.437	(3.169.102)	2.483.648	17.468.892
Sermaye Artışı									
Nakit	27	9.000.000							9.000.000
Bedelsiz	27	9.000.000	-8.470		-8.991.530				0
Hisse Senedi İhraç Primlerine ilave	27		5.135						5.135
Transfer	27						2.483.648	(2.483.648)	0
Değer Artış Fonlarına giriş/(çıkış), Net	27			42.796					42.796
Net dönem karı								519.021	519.021
30 Eylül 2010 Bakiyesi		25.800.000	17.879	814.962	(0)	569.437	(685.454)	519.021	27.035.845
01 Ocak 2011		100.000.000	89.044	814.962	0	569.437	(685.454)	159.565	100.947.555
Transfer							159.565	(159.565)	0
Net dönem karı								915.404	915.404
30 Eylül 2011 Bakiyesi		100.000.000	89.044	814.962	0	569.437	(525.889)	915.404	101.862.958

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
NAKİT AKIM TABLOSU (TL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	<i>Bağımsız</i> <i>incelemeden</i>	<i>Bağımsız</i> <i>incelemeden</i>
		<i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmemiş</i>
A.FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI		01.01.2011- 30.09.2011	01.01.2010- 30.09.2010
Net Dönem karı/(zararı)		915.404	428.031
Vergi öncesi kar ile faaliyetlerden doğan net nakit akımlarının mutabakatı için yapılan düzeltmeler		58.117	53.800
Vergiler	41	0	0
Amortisman	37	46.269	39.611
Kıdem tazminatı karşılığı	23-37	11.848	14.189
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		(11.662.728)	45.918.066
Ticari alacaklar	10-37	537.473	(31.321)
Diğer alacaklar	11-37	(1.259.385)	(634.862)
Stoklar	13	(11.642.614)	
Diğer Dönen / (Duran) Varlıklardaki değişim	26	(5.464.514)	(3.592.814)
Bloke Hesaplar	6	(46.280)	
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	0	610.000
Ticari borçlar	10-37	(706.719)	3.117.838
Diğer borçlar	11-37	75.750	46.456.437
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	(2.712)
Alınan Avanslar	26	6.843.561	
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	(4.500)
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akımları		(10.689.207)	46.399.897
Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları			
Finansal Yatırımlar	7	(405.264)	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (alımları) / çıkışları, Net	17		1.435.296
Maddi duran varlık (alımları) / çıkışları, Net	18	(12.962)	(60.308.108)
Maddi olmayan varlık (alımları) / çıkışları, Net	19	(1.186)	(13.351)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit çıkışları		(419.412)	(58.886.163)
Finansal faaliyetlerdeki nakit akımları			
Finansal Borçlardaki değişim	8	13.268	0
Değer artış fonlarına ilave/azalış	27		176.796
Sermaye artışı	27	0	9.000.000
Özkaynak kalemlerindeki değişim	27	0	5.135
Durdurulan Faaliyetler	34	0	0
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları		13.268	9.181.931
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		11.095.351	(3.304.335)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	21.738.601	5.610.034
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	10.643.250	2.305.699

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE
OLMAYAN 30 EYLÜL 2011 TARİHLİ HESAP DÖNEMİ MALİ TABLOLARA AİT
DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)

Şirket, 287413 sicil no ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ticaret ünvanı ile kayıtlı iken, 04.03.2008 tarihinde Şirketin yeni ticaret unvanı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. İlgili esas sözleşme tadil metinleri İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket' e Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyeti ile sınırlı olmak üzere 'Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi' verilmiştir.

b) Merkez adresi:

Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:9 34330 Levent/Beşiktaş-İstanbul

c) Grup şirketi ise ait olduğu grubun adı, yönetimde kontrol gücüne sahip ortaklar:

30.09.2011 itibariyle Şirket' in %31,03 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.' e aittir. Özderici Holding A.Ş. Şirket yönetiminde kontrol gücüne sahiptir. Özderici Holding A.Ş.' nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar Şirketin de, hissedarlarıdır. 30.09.2011 itibariyle Ali Uğur Özderici %17,77 ve Ahmet Özderici %17,77 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09 olup, hisseler İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) da işlem görmektedir.

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda 1995 tarihinden itibaren 'Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.' ünvanı ile, 04.03.2008 tarihinden itibaren ise 'Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ünvanı ile faaliyet göstermektedir.

e) Fiili faaliyet konusu:

Şirketin faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket 04.03.2008 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile faaliyet göstermeye başlamış olup, Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi almıştır.

Şirket halen Nuvo Dragos projesini yürütmekte olup, Proje ile ilgili detaylı bilgiler aşağıdadır:

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup, 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 30.09.2011 itibariyle, Şirketin söz konusu proje kapsamında konut satışları devam etmektedir..

Şirketin bunun dışında, Yapı Kredi Plaza da bulunan ofis kira geliri mevcuttur.
Ortaklık yapısı ile işletmede dolaylı kontrolü bulunan ortaklar:

Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	17.771.833	17.771.833	17,77	17.721.833	17.721.833	17,72
Ahmet Özderici	17.771.832	17.771.832	17,77	17.721.833	17.721.833	17,72
Özderici Holding						
A.Ş.	31.025.113	31.025.113	31,03	31.025.114	31.025.114	31,03
Halka açık kısım	33.431.220	33.431.220	33,43	33.531.220	33.531.220	33,53
Toplam	100.000.000	100.000.000	100,00	100.000.000	100.000.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2010- 100.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

Şirketin 04.03.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilen ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen Esas Sözleşme Tadil metinlerine göre Hisse senetleri nama yazılıdır.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2011 itibariyle 100.000.000 TL (31.12.2010: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2010: 100.000.000 adet pay).

2010 yılında hisse değişikliği

Şirket Yönetim Kurulunun 23.07.2010 tarih 57 nolu aldığı kararda, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 25.800.000 TL' den 100.000.000 TL' ye yükseltilmesine ve artırılan 74.200.000 TL sermayenin mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullandırılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına karar verilmiştir. Ayrıca, Arttırılan sermayeyi temsil eden payların %100'ü olan 74.200.000 TL' nin nama yazılı olmasına, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların İMKB de satılmasına, bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına karar verilmiştir.

Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 30.12.2010 tarih 1293 nolu Sermaye artırımının tamamlanmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Sermaye artışı 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş olup, 10 Ocak 2011 tarih 7726 nolu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlamıştır

Şirket Yönetim Kurulunun 13.05.2010 tarih 52 nolu aldığı kararda, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 7.800.000 TL' den 25.800.000 TL' ye yükseltilmesine ve artış tutarının 9.000.000 TL' sinin nakden, 8.991.530 TL' sinin Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farklarından ve 8.470 TL' sinin ise emisyon priminden karşılanmasına karar verilmiştir. Ayrıca, nakit olarak arttırılan 9.000.000 TL' lik sermayeyi temsilen ihraç edilen hisse senetlerinin 9.000.000 TL' lik tamamının halka arza ilişkin izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde, bedellerinin nakden ve tamamen ödenmesi suretiyle satışının gerçekleştirildiğinin Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilmesine karar verilmiştir.

Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 21.05.2010 tarih 462 nolu Sermaye artırımının tamamlanmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Sermaye artışı 3 Haziran 2010 da tescil edilmiş olup, 9 Haziran 2010 tarih 669 nolu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlamıştır.

- g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:
30.09.2011 itibariyle ortalama çalışan sayısı 8 kişi (31.12.2010- 8 kişi)' dir.
- h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları:
30.09.2011 itibariyle yoktur. (31.12.2010- Yoktur.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir.

Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yürürlükten kaldırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 9 Nisan 2008 tarihli ve 26842 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri:XI, No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' çerçevesinde UMS/UFRS' ye göre hazırlamıştır. Finansal tablo ve ilgili dipnotlar, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı Kararı ile "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"sunda belirtilen düzenlemeler ile en son Sermaye Piyasası Kurulu' nun 09.01.2009 tarih ve 2009/2 Sayılı Bülten'inde yayımlanan 2, 3 ve 4 numaralı duyurularında açıkladığı husus ve değişikliklere uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, finansal araçların yeniden değerlendirilmesi dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.1.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi:

SPK'nın 17.03.2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı ile Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Mali Tabloların Enflasyona Göre Düzeltilmesi Uygulamasına son verilmiş olup, Şirketin bu tarihten sonra düzenlenen ve ilişikte sunulan mali tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

2.1.3 Para Birimi:

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlarda kullanılan Para Birimi Türk Lirası (TL)'dir. T.C. Devletin Para Birimi Hakkındaki 5083 sayılı kanunun 1. maddesi uyarınca ve 4 Nisan 2007 tarihli ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan "Yeni" ibareleri 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kaldırılmıştır. Yeni Türk Lirası değerleri TL'ye ve Kr' ye dönüştürülürken 1 Yeni Türk Lirası, 1 TL'ye ve 1 Yeni Kuruş, 1 Kr' ye eşit tutulmaktadır. Hukuki sonuç doğuran tüm yasa, mevzuat, idari ve hukuki işlem, mahkeme kararı, kıymetli evrak ve her türlü belgenin yanı sıra ödeme ve değişim araçları ile mali tablo ve kayıtların tutulması ve gösterimi açısından Yeni Türk Lirası'nın yerini Türk Lirası almış bulunmaktadır.

2.2 MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem mali tablolarının düzenlenmesi:

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 30.09.2011 bilançosu, 31.12.2010 bilançosu ile, 01.01.2011-30.09.2011 dönemi gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu, 01.01.2010-30.09.2010 dönemi gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu ile, 01.01.2011-30.09.2011 dönemi nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu, 01.01.2010-30.09.2010 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

2.2.2 Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

Şirketin dönem içinde muhasebe politikalarında yapılan değişiklikler bulunmamakta olup, uygulanan muhasebe politikaları önceki dönemlerle tutarlıdır.

2.2.3 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. Şirketin bilanço dönemleri itibarıyla muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar bulunmamaktadır.

2.2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi

Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olduğu ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının sermaye araçları ile geri ödemesini kabul ettiği durumların muhasebeleştirilmesine değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39'un 41 no'lu paragrafı uyarınca "ödenen bedel" olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal borç finansal tablolardan çıkarılmakta ve çıkarılan sermaye araçları, söz konusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulmaktadır.

UFRYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik)

Bu değişikliğin amacı, işletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum ve Açıklama - Yeni haklar içeren ihraçların sınıflandırılması (Değişiklik)

Bu değişiklik, yürürlükteki standart uyarınca türev yükümlülük olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarlar karşılığında yapılan hak ihracı teklifleri ile ilgilidir. Değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda işlem sırasında geçerli olacak olan para birimine bakılmaksızın bu tür hak ihraçlarının öz kaynak olarak sınıflandırılması gerektiğini ortaya koymaktadır.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Değişiklik)

Yapılan değişiklik ile yeni bir ilişkili taraf tanımı yapıldı ve hangi durumda kişilerin ve kilit yöneticilerin ilişkili taraflarla ilişkileri etkileyebilecekleri hususuna açıklık getirilmiştir. Ayrıca, devlet ile ve devlet kontrolü altındaki, devletin müştereken kontrol ettiği veya önemli etkisi olan şirketlerle yapılan işlemlere ilişkili taraf açıklama yükümlülüklerinden muafiyet getirilmiştir.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bu iyileştirme, UFRS 7 Finansal Araçlar ‘Açıklamalar’, UMS 32 Finansal Araçlar ‘Sunum’, UMS 39 Finansal Araçlar ‘Muhasebeleştirme ve Ölçme’ standartlarında yapılan ve koşullu bedele ilişkin muafiyeti kaldıran değişikliklerin 2008 de yeniden düzenlenen UFRS 3’ün uygulanmaya başlanmasından önce olan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedel için geçerli olmadığı konusuna açıklık getirmektedir.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

Değişiklik, UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklık getirmekte ve sayısal ve niteliksel açıklamalar ile finansal araçlara ilişkin risklerin doğası ve derecesi arasındaki etkileşimi vurgulamaktadır.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu

Değişiklik, işletmenin özkaynak kalemlerinin her biri için özkaynak değişim tablosu ya da finansal tablo dipnotlarında diğer kapsamlı gelire ilişkin bir analizi sunması gerekliliğine açıklık getirmektedir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar

Bu iyileştirme, UMS 27’nin UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklere açıklık getirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Raporlama

Değişiklik, UMS 34 de yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılması gereken açıklamalara ekleme yapmaktadır.

Yukarıdaki Standart, değişiklikler ve yorumların Şirketin finansal performansı veya finansal durumuna önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

UFRS 9 Finansal Araçlar – Safha 1 Finansal Araçlar Sınıflandırma ve Açıklama

Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Ekim 2010’da UFRS 9’a yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüklerin ölçümünü etkilemektedir ve gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüğünün kredi riskine ilişkin olan gerçeğe uygun değer değişimlerinin diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır.

UMS 12 Gelir Vergileri –Ertelenmiş Vergi: Esas alınan varlıkların geri kazanımı (Değişiklik)

Değişiklik 1 Ocak 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamasına izin verilmektedir. UMS 12, (i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve (ii) UMS 16’daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanına tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UFRS 7 Finansal Araçlar – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik),

1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların

Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir. UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir “kontrol” tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır. Müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceği düzenlenmiştir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır.

Daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamaları ve daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlarda yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Yeni standart kapsamında diğer işletmelerdeki yatırımlara ilişkin daha fazla dipnot açıklaması verileceği beklenmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Ek açıklamaların sadece UFRS 132un uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10’un yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27’de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

UFRS 11’un yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28’de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok alanda açıklık getirilmiştir veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa

ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik)

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilir) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

Şirket yönetimi, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının, gelecek dönemlerdeki etkilerini henüz değerlendirmemiştir.

2.3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlar, likit fonlar ile kredi kartı pos hesabından oluşmuştur. Şirketin bankalardaki vadeli mevduatlarına, mevduatın açılış tarihinden bilanço döneminin sonuna kadar geçen süre için, faiz tahakkuk edilmiştir. Söz konusu faiz tahakkuku ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş, diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir. Likit fonlar ise bilanço tarihinde geçerli fon fiyatları ile değerlendirilmiştir. Şirketin Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibarıyla makul değerlerini yansıtmaktadır. (Dipnot 6).

Ticari alacaklar:

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedirler. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmişlerdir. Söz konusu alacaklara ilişkin şüpheli hale gelmiş alacak bulunması durumunda mali tablolarda karşılık ayrılmaktadır. 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibarıyla Şirketin ticari alacakları ile alacak senetleri bulunmakta olup, şüpheli hale gelmiş alacaklar için ayrılan karşılık düşüldükten sonra etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değer üzerinden gösterilmişlerdir. (Dipnot 10-12).

Stoklar:

Şirketin stoklar hesabında inşaatı devam eden konut inşaat projesinin (Nuvo Dragos projesi) doğrudan maliyetleri ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler yer almaktadır. Söz konusu proje maliyetleri; maliyetin yada net gerçekleşebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin arsa maliyeti de stoklar hesabında yer almakta olup, 30.09.2011 itibarıyla gerçeğe uygun değer yöntemine göre rayiç değeri ile değerlendirilmiştir. Rayiç değer, bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından ekspertiz incelemesine tabi tutulmak suretiyle belirlenmiştir. (Dipnot 13).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirketin kira kazancı elde etmek amacıyla veya kısa vadede satmak amacından ziyade uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tuttuğu gayrimenkullerini ifade etmekte olup, mali tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. Şirketin hizmet tedarikinde kullandığı yada idari amaçla kullandığı gayrimenkuller ise bu sınıflandırmada yer almamakta olup, söz konusu gayrimenkuller maddi duran varlıklar arasında sınıflandırılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi:

Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 Yapı Kredi Plazada yer alan ofis katının kiraya verilen kısmı mali tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul makul değer

yöntemine göre piyasa değeri üzerinden mali tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından ekspertiz incelemesine tabi tutulmuş ve rayiç değerleri belirlenmiştir. Defter değeri ile rayiç değer arasında ortaya çıkan artış doğrudan gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıklara ait maliyet, birikmiş amortismanlar ve yeniden değerlendirme tutarları ilgili hesaplardan düşüldükten sonra gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 17).

Maddi Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Kullanıma hazır hale getirmek için katlanılan masraflar da dahil olmak üzere, mali tablolarda maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüş karşılığı düşülerek gösterilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş karşılığı ayrılan maddi duran varlık bulunmamaktadır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar yada zarar gelir tablosuna intikal ettirilmiştir. Varlıklar amortismanına tabi tutulurken Vergi Usul Kanunda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Makul değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan gayrimenkulü (Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı) makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden mali tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu gayrimenkul bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından ekspertiz incelemesine tabi tutulmuş ve rayiç değeri belirlenmiştir. Defter değeri ile rayiç değer arasında ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan "Değer Artış Fonları" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait yeniden değerlendirme tutarı ise ilgili fon hesabından düşülmektedir.. (Dipnot 18).

Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	%
Binalar	2
Taşıtlar	20
Döşeme ve Demirbaşlar	20
Diğer maddi duran varlıklar	20

Maddi Olmayan Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi olmayan varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşüklükleri olması durumunda ise değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar yada zarar gelir tablosuna intikal ettirilmiştir. Vergi Usul Kanunda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. (Dipnot 19)

Hızlandırılmış amortisman yöntemi uygulanmış olup, varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

Haklar	$\frac{\%}{20}$
--------	-----------------

Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. Şirket finansal tablolarında, arsa, yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulünü makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlemektedir. Bu varlıkların makul değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Dolayısıyla Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibarıyla değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır. (Dipnot 18-19).

Borçlanma Maliyetleri:

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışında kalan tüm finansman maliyetleri doğrudan oluştukları dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir. Şirket tarafından 01.01.- 30.09.2011 ve 01.01.- 30.09.2010 dönemlerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti yoktur. 01.01.- 30.09.2011 ve 2010 dönemlerinde Şirketin nakit ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kullanılan kredilere ilişkin finansman giderleri, doğrudan gelir tablosuna gider kaydedilmiştir. (Dipnot 33).

Finansal Varlıklar:

Şirket finansal varlıklarını; gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve kredi ve alacaklar olarak sınıflandırır. Sınıflandırma, finansal varlıkların niteliğine ve amacına bağlı olarak yapılır ve ilk muhasebeleştirme sırasında belirlenir.

a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ya da kayıp, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal varlıktan elde edilen faiz ve / veya temettü tutarını da kapsar.

30.09.2011 itibarıyla kısa ve uzun vadeli hazine bonoları ile özel kesim tahvil ve bonoları ve likit fonlar 'Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan' finansal varlıklardır. (31.12.2010 itibarıyla likit fonlar 'Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan' finansal varlıklardır.) (Dipnot 7).

b) Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar:

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

30.09.2011 ve 31.12.2010 itibarıyla Şirketin vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

c) Satılmaya hazır finansal varlıklar:

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir.

30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle Şirketin Satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in Ticari borçları, Diğer borçları, Finansal Borçları ve Diğer finansal yükümlülükleri, finansal yükümlülüklerini oluşturur. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler ya da diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

b) Diğer Finansal Yükümlülükler:

Şirketin Ticari borçları, diğer borçları ve finansal borçları diğer finansal yükümlülükleridir.

Ticari borçlar ve borç senetleri: Ticari borçlar ile borç senetleri başlangıçta makul değerleri ile kayıtlara alınır, ve sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilir. Şirketin ticari borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. Şirket yöneticileri, ticari borçlar ile diğer borçların defter değerinin makul değerine yakın olduğunu düşünmektedir. (Dipnot 10-11).

Diğer finansal yükümlülükler: Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle, Diğer finansal yükümlülükleri arasında Şirketin kredi kartı harcama tutarı yer almaktadır. Söz konusu harcamalar, bilanço tarihindeki aya ilişkin kredi kartı harcamalarından ibaret olup, geçmiş aylardan gelen ödenmemiş borç ve faiz içermemektedir. (Dipnot 9).

Hasılat:

Şirketin gelirleri, faaliyetlerinden dolayı Şirkete ekonomik getiri sağlanma olasılığı olduğu ve söz konusu gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Şirketin cari dönem içerisinde elde ettiği gelirler gayrimenkul kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. Önceki dönemde ise gayrimenkul kiralama gelirleri ile gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. (Dipnot 28).

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, müşterilerle yapılan ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre gelir kaydedilmektedir. Cari dönemde Yapı Kredi Plaza ofis katı önceki dönemde ise Yapı Kredi Plaza ofis katı ile İstanbul Zeytinburnu'nda bulunan konutların kiralananmasından elde edilmiştir. (Dipnot 28).

Gayrimenkul Satışlarından Elde Edilen Gelirler:

Gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Şirketin cari dönemde gayrimenkul satış geliri yoktur. Önceki dönemlerde ise gayrimenkul satış gelirlerini, İstanbul Zeytinburnu'nda bulunan konutların

satışından elde edilen gelirler oluşturmaktadır. Satışlar önceki dönemlerde hem peşin hem de vadeli senetle yapılmıştır. (Dipnot 28).

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

Şirketin sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir. Şirketin, 30 Eylül 2011 itibariyle inşaatı devam eden konut projesi Nuvo Dragos olup, Şirketin konut satışlarına ilişkin yapmış olduğu tahsilatlar 'Alınan Avanslar' hesabında yer almaktadır. Konut inşaat projesi tamamlanıp, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde söz konusu avanslar hesabı kapatılıp hasılat olarak gelir tablosuna kaydedilecektir.

İlişkili Taraflar:

Şirketin ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, ilişikteki mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. Buradaki ilişkili taraf deyimi; Şirketi doğrudan yada dolaylı olarak kontrol etmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması, Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması yada bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, yada Şirketin iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisi olması ilişkili taraf olarak adlandırılmaktadır.

Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Ali Uğur Özderici	Ortak	Ortak
Ahmet Özderici	Ortak	Ortak
Özderici Holding A.Ş.	Ortak	Ortak
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (*)	İlişkili Kuruluş	İlişkili Kuruluş

(*): Özderici İnşaat 2010 yılında kurulmuş olup, ortakları Ahmet Özderici ile Ali Uğur Özderici'dir.

30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle yukarıda belirtilen ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacakları ile ilişkili taraflara ticari ve diğer borçları bulunmaktadır. (Dipnot 37).

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılıkları: Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının, bugünkü değerini ifade etmek suretiyle hesaplanmaktadır. (Not 24).

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

Yıl içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki T.C Merkez Bankası tarafından ilan edilen döviz kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası (TCMB) döviz kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiş olup bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablosuna dahil edilmiştir.

Hisse Başına Kazanç

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.(Dipnot 36)

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa bloke olmayan mevduatları içermektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

Şirketin bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek düzeltme gerektiren olaylar mali tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar sadece dipnotlarda açıklanmaktadır. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve düzeltme gerektiren olay bulunmamaktadır. (Not 40).

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar ancak Şirket'in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışı akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda ayrılır. Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler mali tablolara yansıtılmamış olup, bilanço dışı yükümlülük yada varlık olarak sınıflandırılmıştır. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin olduğu durumları, şarta bağlı varlıklar ise ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin mümkün olduğu durumları ifade etmektedir. (Dipnot 22).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Genel olarak Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının tamamıdır. Ertelenen vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, aktif ve pasiflerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir. Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibariyle uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO' ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı' na Dönüştükten sonraki Vergi Durumu:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları üzerinden, dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın, %15 oranında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Ancak bu GYO istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranı 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre sıfır olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketlerinin kazançları üzerinden Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Şirketin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul ile birleşme işlemi 31.12.2008 tarihinde yapılmış olup, 7 Ocak 2009 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu' na yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 30.01.2009 tarihinde Şirket' e portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmiştir. Böylece Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemleri tamamlanmıştır.

Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 35).

Netleştirme/Mahsup:

Şirketin finansal varlık ve yükümlülükleri gelecekte net olarak ödenmesi veya tahsilinin net olarak yapılmasını mümkün kılan karşılık ayırmalar dışında netleştirmeye tabi tutulmamıştır.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar bulunmamaktadır. (31.12.2010- Yoktur).

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Seri:VI, No:11 sayılı Tebliği'nde değişiklik yapan, Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ 28.07.2011 tarih ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle, 30.09.2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Ser:XII, No:29 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' uyarınca kamuya açıklanan finansal raporlar aracılığıyla, yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 Sayılı Tebliğ'inin 42.maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolarda, anılan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurul'ca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır.(Not 40).

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2010-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2010-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

Şirketin TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirketin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim Kurulu'nun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ve Yönetim Kurulu başkan vekili (aynı zamanda genel müdür) olup, Şirkete kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirketin performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

Şirket cari dönemde, gayrimenkullerden kira geliri elde etmiştir. Şirketin cari ve önceki dönemde elde ettiği satış ve kira gelirlerine ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir.

<u>01.01.30.09.2011</u>	Kira	
	Yapı Kredi	
	Plaza/İstanbul	Toplam
<u>Satış Gelirleri</u>		
Kira Geliri	115.500	115.500
Net Satışlar	115.500	115.500

01.01.30.09.2010

	Kira	Satış	Kira	Satış	Toplam
	Akevler Sitesi/Zeytinburnu/ İstanbul	Akevler Sitesi/Zeytinburnu/ İstanbul	Yapı Kredi Plaza/İstanbul	Satış Maltepe Arsası	
<u>Satış Gelirleri</u>					
Kira Geliri	150.424	-	97.551		247.975
Yeniden Değerleme Geliri	-	-	182.204		182.204
Satış Gelirleri	-	2.314.777	-	-	2.314.777
<u>Gelirler Toplamı</u>	150.424	2.314.777	279.755		2.744.956
<u>Satış Maliyeti</u>					
Akevler Sitesi Giderleri	47.290	-	-		47.290
Konut satış maliyeti	-	2.228.156	-		2.228.156
<u>Giderler Toplamı</u>	47.290	2.228.156	-		2.275.446
Net Satışlar	103.134	86.621	279.755		469.510

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2011	31.12.2010
Kasa-TL	2.036	1.914
Toplam	2.036	1.914
Bankalar		
TL –Vadesiz	6.843	67.369
Döviz-Vadesiz	4	8
Vadeli Mevduatlar	10.625.657	21.598.448
Bankalar toplamı	10.632.504	21.665.826
Likit Fonlar	54.990	69.862
Pos Hesabı	0	1.000
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	10.689.530	21.738.601

Vadeli Mevduatlar: Vadeli mevduatların ve Tahvillerin faiz oranları, açılış tarihleri ve vadeleri aşağıda belirtilmiş olup, döneme isabet eden faiz tahakkuku toplamı 98.602 TL (31.12.2010: 61.890 TL) hesaplanmış ve gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir:

Vadeli Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı	30.09.2011 Faiz Tutarı (TL)	Mevduat+Faiz Toplamı
TL Mevduat					
1.034.110	05.09.2011	07.10.2011	9,70%	6.870	1.040.980
2.000.000	05.09.2011	05.12.2011	9,80%	13.424	2.013.424
833.000	30.09.2011	03.10.2011	8,00%	-	833.000
500.000	09.08.2011	31.10.2011	10,00%	7.123	507.123
500.000	09.08.2011	30.11.2011	10,25%	7.301	507.301
1.020.000	07.09.2011	10.10.2011	9,70%	6.234	1.026.234
2.613.424	19.07.2011	19.10.2011	10,75%	56.189	2.669.613
45.600	28.07.2011	28.10.2011	10,00%	679	46.280 (*)
8.546.134				97.820	8.643.955
Dövizli Mevduat (TL)					
25.285	30.09.2011	28.10.2011	3,50%	-	25.285
14.710	30.09.2011	03.10.2011	4,00%	-	14.710

	29.585	30.09.2011	03.10.2011	4,00%	-	29.585
	1.659.766	23.09.2011	03.10.2011	1,00%	318	1.660.084
	251.570	12.09.2011	10.10.2011	4,40%	464	252.034
	1.980.916				782	1.981.698
Genel Toplam	10.527.050				98.602	10.625.657

	Vadeli				31.12.2010	
	Mevduat Tutarı	Acılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı	Faiz Tutarı	Mevduat+Faiz
	TL				(TL)	Toplamı
	3.000.000	09.12.2010	03.01.2011	9,00%	16.274	3.016.274
	10.000.000	15.12.2010	17.01.2011	9,10%	39.890	10.039.890
	3.850.000	27.12.2010	04.02.2011	9,00%	3.797	3.853.797
	4.000.000	29.12.2010	04.02.2011	8,70%	1.897	4.001.897
	453.200	31.12.2010	03.01.2011	6,80%	-	453.200
	233.358	30.12.2010	03.01.2011	6,30%	32	233.390
Toplam	21.536.558				61.890	21.598.448

*30.09.2011 itibariyle vadeli mevduatın 46.280 TL'lik kısmı teminat mektubuna karşılık blokelidir. (31.12.2010- Blokeli mevduat yoktur.)

Likit Fonlar: B tipi likit fonlardan oluşmakta olup, detayları aşağıdaki gibidir:

Fon Adet	30.09.2011 tarihli	Makul Değer
	Fon Birim fiyatı	(Bilanço)
3.100	17,73870	54.990

Fon Adet	31.12.2010 tarihli	Makul Değer
	Fon Birim fiyatı	(Bilanço)
627	111,42192	69.862

Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzerleri varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2011
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	10.689.530	2.305.699
Blokeli Mevduat (-)	(46.280)	-
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	10.643.250	2.305.699

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımlarını, Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar' olarak sınıflandırmıştır. Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar, özel kesim tahvil ve bonosundan oluşmakta olup, 30.09.2011 itibariyle piyasada oluşan fiyatıyla değerlemeye tabi tutulmuştur. Değerleme sonucunda 2.764 TL değer artışı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

	Nominal	Maliyet	Vade	30.09.2011 Piyasa Fiyatı	30.09.2011 Piyasa Değeri	30.09.2011 Değer Artışı
TRSTISB31213	10.000	9.613	12.10.2011	0,96479	9.613	2.400
TRQTISBE1117	50.000	45.840	07.03.2012	0,99777	45.840	364
Toplam	60.000	55.453			58.217	2.764

(31.12.2010– Yoktur)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar, hazine bonolarında oluşmakta olup, 30.09.2011 itibariyle piyasada oluşan bekleyen en iyi alış fiyatıyla değerlemeye tabi tutulmuştur. Değerleme sonucunda 11.033 TL değer artışı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

	Nominal	Maliyet	Vade	30.09.2011 Bekleyen en iyi alış (Birim fiyatı)	30.09.2011 Piyasa Değeri	30.09.2011 Değer Artışı
TRT071112T14	240.000	212.215	07.11.2012	0,9155	219.720	7.505
TRT071112T14	22.760	20.169	07.11.2012	0,9155	20.837	668
TRT071112T14	56.270	49.998	07.11.2012	0,9155	51.516	1.518
TRT071112T14	37.760	33.634	07.11.2012	0,9155	34.569	935
TRT071112T14	22.290	19.999	07.11.2012	0,9155	20.406	407
Toplam	379.080	336.014			347.048	11.033

8. FİNANSAL BORÇLAR:

Yoktur. (31.12.2010– Yoktur)

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.09.2011	31.12.2010
Şirket Kredi Kartları	16.464	3.196
Toplam	16.464	3.196

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2011	31.12.2010
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	6.598.749	7.000.000
Diğer alacaklar	640.336	392.276
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	7.239.085	7.392.276

Diğer ticari alacaklar	30.09.2011	31.12.2010
Ticari alacaklar	-	4.956
Alacak Senetleri, Net (*)	640.336	387.320
Şüpheli Ticari alacaklar	2.000	2.000

Şüpheli Ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.000)	(2.000)
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	640.336	392.276
Şüpheli Ticari alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Açılış	2.000	-
Dönem içinde şüpheli hale gelen	-	2.000
Dönem sonu itibariyle bakiye	2.000	2.000
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	665.238
Diğer alacaklar	536.405	255.449
Toplam Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	536.405	920.687
Diğer ticari alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Alacak Senetleri, Net (*)	536.405	255.449
Toplam Uzun Vadeli Diğer Ticari Alacaklar	536.405	255.449

(**): Alacak Senetleri, Şirketin gayrimenkul satışları nedeniyle müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır.

Ticari Borçlar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	-	29
Diğer Ticari Borçlar	1.976.913	2.683.603
Toplam Ticari Borçlar	1.976.913	2.683.632
Diğer Ticari Borçlar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Satıcılar	40.054	242.648
Borç Senetleri	1.936.859	2.440.955
Toplam Ticari Borçlar	1.976.913	2.683.603

Borç senetleri demir ve hazır beton gibi, projede kullanılacak ana malzemelerin temini amacıyla, ilgili satıcı firmalara verilmiştir.

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	1.784.385	300.000
Diğer Alacaklar	-	-
Toplam Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	1.784.385	300.000
Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	25.000	250.000
Verilen depozito ve teminatlar	9.862	9.862
Toplam Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	34.862	259.862
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 36)	-	-
Diğer Borçlar	151.330	78.309
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	151.330	78.309
Diğer Borçlar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Gelir Vergisi, SSK ve diğer vergi ve fonlar	147.221	76.381

Personele borçlar	2.106	1.927
Matrah artırımından doğan vergi borçları (*)	2.003	-
Toplam	151.330	78.309

Diğer Uzun Vadeli Borçlar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
İlişkili Taraflar (Dipnot 37)	209.619	51.676
Diğer Borçlar	88.715	243.929
Toplam Diğer Uzun Vadeli Borçlar	298.334	295.605

<u>Diğer Borçlar</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Matrah artırımından doğan vergi borçları (*)	8.013	-
Alınan depozito ve teminatlar(**)		
Kira depozitosu	27.648	23.164
Sönmez İnş. Hafriyat Ltd. Şti.	53.054	220.766
Alınan depozito ve teminatlar		
Toplam Diğer Borçlar	88.715	243.929

(*): 6111 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması Hakkında Kanun 25.02.2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu kanun kapsamında 31.12.2008 tarihinde Şirket ile birleşme işlemi yapılan Şirketin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. için, Kurumlar Vergisi Matrah Artırımı yapmak üzere Vergi Dairesine başvuruda bulunmuştur. Başvuruya istinaden, matrah üzerinden toplam 9.871 TL Vergi aslı tahakkuk ettirilmiş olup, 18 eşit taksite bölünmüş ve 1.481 TL katsayı tutarı ilave edilmiştir.

(**): Şirketin Yapı Kredi Plaza ofisinin kira sözleşmesi gereği, kiracıdan 22.01.2010 tarihinde 14.983 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır. Sönmez İnşaat ile Şirket arasında yapılan Hafriyat Sözleşmesine istinaden, Şirket'e kesilen hak edişler üzerinden %5 oranında teminat kesintisi yapılmış olup, 30.09.2011 itibariyle teminat tutarı 53.054 TL'dir. (31.12.2010- 220.766 TL). (Dipnot 17).

12. FACTORİNG ALACAK VE BORÇLARI

Şirketin Kısa Vadeli Factoring Alacakları aşağıdadır:

Kısa Vadeli Factoring Alacakları	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	81.620	81.620
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları Karşılığı	(81.620)	(81.620)
Toplam Factoring Alacakları	-	-

30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle Kanuni Takipteki Factoring Alacakları hesabı 81.620 TL olup, Öcal Mobilya' ya ait çeklerden oluşmaktadır. Söz konusu çekler Şirketin factoring faaliyetinde bulunduğu dönem ile ilgilidir. Çeklerin kanuni takip işlemleri devam etmektedir.(Dipnot 22). Kanuni Takipteki Factoring Alacakların dönem içindeki hareketleri aşağıdadır:

Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Açılış	81.620	81.620
Dönem içinde yapılan tahsilat	-	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	81.620	81.620

13. STOKLAR

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Arsa- Nuvo Dragos Projesi	52.333.700	52.333.700
İnşaatı devam eden Nuvo Dragos konut projesi maliyeti	27.563.171	15.920.557

Nuvo Dragos projesi:

Şirket Yönetim Kurulu 28.03.2008 tarihinde aldığı karar ile İstanbul/Maltepe İlçesinde yer alan 32/2 Pafta, 1684 ada, 22 Parsele kayıtlı net 28.062,55 metrekare alanlı arsa için Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici ile gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmıştır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 02.07.2010 tarih 54 nolu kararı ile, söz konusu arsanın %50 sinin 52.199.700 TL bedelle Yönetim Kurulu üyelerinden Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici' den satın alınmasına karar verilmiştir. Ayrıca, 28.03.2008 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yer alan %49'u arsa sahipleri, %51' i de Şirket'e ait olmak üzere aynı kat karşılığı oranlarının muhafaza edilmesine karar verilmiştir. Arsanın satın alma işlemi 6 Temmuz 2010 tarihinde gerçekleşmiş, böylece Şirket payı Projenin tamamı üzerindeki %75,5 'lik orana ulaşmıştır.

Arsa, mali tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Söz konusu piyasa değeri, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.01.2010 tarih 2010/259 nolu Değerleme Raporu ile 52.333.700 TL olarak tespit edilmiştir. Alış bedeli ile piyasa değeri arasındaki fark 134.000 TL olup, Diğer Faaliyet Gelirlerine kaydedilmiştir. (Dipnot 31).

Parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin adı 'Nuvo Dragos' olarak tescil edilmiş olup, halen inşaatı devam etmektedir. Proje ile ilgili detaylı bilgiler aşağıdadır:

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terker sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup, 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Projenin değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2010 tarih 051 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. Buna göre, değerlendirme günü itibari ile Projenin tamamlanmış haldeki toplam değeri 330.970.000 TL (KDV hariç)' dir.

İnşaat Sözleşmesi:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği' nin 36. Maddesine uygun olarak, Şirket Yönetim Kurulu'nun, 14.04.2010 tarih 50 nolu kararına istinaden, 14.04.2010 tarihinde, Şirket ile Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (Müteahhit) arasında 'İnşaat Sözleşmesi' imzalanmıştır.

- Hakedişler ve Ödeme Şekli:
Müteahhit sözleşme gereğince yüklendiği işler için Maliyet+%15 kar marjı+genel giderler karşılığı hesaplanan toplam bedel, müteahhidin hakedişini teşkil eder. Hakediş raporları her ay başında müteahhit tarafından düzenlenerek İşverene sunulur.
- Avans:
Sözleşmenin 16. Maddesine istinaden Şirket tarafından Özderici İnşaat'a 2010 yılında 750.000 TL tutarında avans verilmiştir. Söz konusu avans tutarı, her ay kesilecek hakediş bedellerinden her seferinde 25.000 TL olmak üzere 30 taksitte düşülecektir. (Not 11).
- Teminat:
Müteahhit sözleşmeye istinaden İşveren' e 500.000 TL teminat senedi vermiştir. (Not 22). Ayrıca, Müteahhit yapacağı işin teknik şartnamelere ve sürelerine uygun yapılmamasından doğabilecek zararlara karşı; sözleşme toplam bedelinin %3' üne karşılık gelecek tutara ulaşınca kadar, hakedişler üzerinden %3 teminat kesilmektedir. Söz konusu teminat müteahhidin yaptığı işin kesin kabulünün İşverence yapılması halinde, iş bitiminden bir ay sonra Müteahhide aynen iade edilecektir. (Not 11).

Hafriyat Sözleşmesi:

Şirket ile Sönmez İnşaat ve Hafriyat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. arasında 15.02.2010 tarihinde Hafriyat Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmeye istinaden Şirket tarafından 200.000 TL tutarında teminat senedi alınmıştır. Ayrıca, her ay kesilen hakedişler üzerinden %5 teminat işveren tarafından kesilmiştir. (Not 22-11).

14. CANLI VARLIKLAR

Şirketin faaliyet konusu gereği yoktur.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2010-Yoktur)

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2010-Yoktur)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>Girişler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Yeniden</u> <u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar (-)</u> <u>Maliyet</u>	<u>30.09.2011</u>
Binalar -Yapı Kredi Plaza (1)	1.881.600	-	-	-	-	1.881.600
Toplam	1.881.600	-	-	-	-	1.881.600

	<u>31.12.2009</u>	<u>Girişler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Yeniden</u> <u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar (-)</u> <u>Maliyet</u>	<u>31.12.2010</u>
Binalar -Yapı Kredi Plaza (1)	1.794.396	-	-	87.204	-	1.881.600
Binalar -İstanbul/Zeytinburnu (2)	9.040.000	-	-	(7.315.037)	(1.724.963)	-
Toplam	10.834.396	-	-	(7.322.833)	(1.724.963)	1.881.600

30.09.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

1) Yapı Kredi Plaza ofis katı:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı 15.01.2010 tarihinde Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi' ne kiralanmıştır. Şirket ile Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden ilk yıl için yıllık 75.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.250 USD+KDV), ikinci yıl için 81.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.750 USD+KDV) olmak üzere 2 yıl süreyle kiraya verilmiştir. Ayrıca 14.983 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır. (31.12.2010- İlk yıl için yıllık 75.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.250 USD+KDV)).

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 950 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.400 USD+KDV dir. (31.12.2010- Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.040 USD+KDV dir.)

31.12.2010 itibariyle ofis katının değeri:

Yapı Kredi Plaza'nın kiraya verilen kısımları makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih 2010/6457 nolu Değerleme Raporu ile 2.805.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.881.600 TL olarak gösterilmiştir. (Dipnot 28).

2) 2010 yılı satışlar –İstanbul/Zeytinburnu Binalar:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği' nin 25-1 maddesine göre 'Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Şirket Yönetim Kurulu' nun 26.11.2010 tarih 61 nolu kararında, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin, yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi için diğer kat maliklerinin

karar alamaması nedeniyle, ekspertiz raporunda belirlenen 7.107.500 TL bedel karşılığında Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılmasına karar verilmiştir. 26.11.2010 tarihinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu gayrimenkuller mali tablolarında gösterilen piyasa değerleri esas alınarak satıldığından, satış sonucunda kar yada zarar oluşmamıştır.

Böylece, 31.12.2010 itibariyle, Şirketin İstanbul-Zeytinburnu'ndaki kirada ve boş olan gayrimenkullerinin tamamı satılmıştır. Söz konusu konutlar daha önceki dönemlerde, mali tablolarında makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değerleri Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 03 Eylül 2010 tarih 2010/4569 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. 2010 yılında satışı yapılan konutlara ilişkin bilgiler aşağıdadır:

İstanbul- Zeytinburnu Kirada Olan Daireler:

Kirada olan Binaların yıl içi hareketleri	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Açılış, dönem başı (21 adet)	-	4.190.000
Satılan daire (21 adet)	-	(4.190.000)
Cari dönem Yeniden değerlendirme farkı	-	-
Dönem sonu kirada olan binalar	-	-

İstanbul-Zeytinburnu Boş olan Binalar:

Boş olan Binaların yıl içi hareketleri	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Açılış, dönem başı (24 adet)	-	4.850.000
Satılan daireler (24 adet daire)	-	(4.945.000)
Cari dönem Yeniden değerlendirme farkı	-	95.000
Dönem sonu boş olan binalar	-	-

2010 yılında Zeytinburnu gayrimenkullerinden yapılan satışlar ve net satış karları aşağıdaki gibidir. (Dipnot 28).

	<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Bilanço değeri</u>	<u>Satış Fiyatı</u>	<u>Net satış karı</u>
<u>01.01.2010 -31.12.2010 dönemi satışlar</u>				
Bina satışları (Kirada ve boş konutlar) (45 Konut)	1.758.416	9.135.000	9.152.748	17.748
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabından satışlar (3 Konut)	122.349	610.000	680.000	70.000
Toplam (48 Konut)	1.880.765	9.745.000	9.832.748	87.748

18. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>Girişler</u>	<u>Yeniden Değerleme</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>30.09.2011</u>
Binalar-Yapı Kredi Plaza	923.400	-	-	-	923.400
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	288.346	-	-	-	288.346
Döşeme ve Demirbaşlar	322.968	12.962	-	-	335.930
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	1.584.528	12.962	-	-	1.597.490
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	100.924	41.608	-	-	142.532

Döşeme ve Demirbaşlar	313.142	2.589	-	-	315.730
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224		-	-	32.224
Toplam	446.290	44.197	-	-	490.487
Net Defter Değeri	1.138.238				1.107.003

30.09.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza ofis katı:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı 30.09.2011 itibariyle Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Bu yüzden maddi varlıklar arasında sınıflandırılmıştır. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih 2010/6457 nolu Değerleme Raporu ile 2.805.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı bilançoda piyasa değeri üzerinden 923.400 TL olarak gösterilmiştir. (31.12.2010- Binanın değeri 923.400 TL)

19. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

Maddi olmayan varlıkların ve birikmiş itfa paylarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>30.09.2011</u>
Haklar	77.026	1.186	-	78.212
Toplam	77.026	1.186	-	78.212
Birikmiş itfa payları				
Haklar	64.501	2.072	-	66.573
Toplam	64.501	2.072	-	66.573
Net	12.525			11.639

20. ŞEREFİYE

Yoktur. (31.12.2010- Yoktur).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonlarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. (Dipnot 35). (31.12.2010- Yoktur).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Borç Karşılıkları:

Yoktur. (31.12.2010- Yoktur)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 30.09.2011 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdadır:

Şirketin açtığı davalar:

Öcal Mobilya:

Davanın konusu: Öcal Mobilya'nın Şirkete vermiş olduğu 81.620 TL tutarındaki çek tutarının karşılıksız çekler olması dolayısıyla, Şirket tarafından Enal Dekor Mobilya İmalat San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Rasim Öcal aleyhine İstanbul 9. İcra Müdürlüğü' nün 2007/15644 sayılı dosyası ile kambiyo senedine dayalı olarak icra takibi yapılmıştır. İcra takibi kesinleşmiş olmasına rağmen; borçlu bilinen adresini terk ettiği gibi haczedilecek taşınır ve taşınmaz mal varlığı tüm araştırmalara rağmen tespit edilememiş olup, mal varlığı tespit edildiğinde haciz işlemlerine başlanılacaktır.

Teminat: Şirketin Öcal Mobilya' dan olan alacağına istinaden teminat olarak aldığı, 17.590 TL tutarında Keşan'da bulunan yazlık ev borcun tamamının tahsil edilmesi durumunda geri iade edilecektir.

Kira Alacakları:

Şirket tarafından İstanbul 12.İcra Müdürlüğü'nün 2010/18451 esas sayılı dosyası ile bir kiracısı aleyhine 2.000 TL icra takibi yapılmıştır. Borçlu borca itiraz etmiş ise de bu itiraz süresinde yapılmamış, olduğundan borçlunun maaşına haciz konulmak üzere İlçe Eğitim Müdürlüğü'ne tezkere yazılmış olup sonucu beklenmektedir.

Şirkete açılan davalar: Yoktur. (31.12.2010- Yoktur)

Verilen Teminatlar:

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Verilen Teminat mektupları	46.280	129

Alınan Teminatlar:

a) Alınan Teminat senetleri:	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Özderici İnşaat San	500.000	500.000
Sönmez İnşaat ve Hafriyat San. ve Tic. Ltd. Şti.	200.000	200.000
Toplam	700.000	700.000

a) İpotek:

30.09.2011 itibariyle yoktur. (31.12.2010- 3. şahıslara gayrimenkul satışları nedeniyle, düzenlenen senetler karşılığı gayrimenkullere konulan ipotek tutarı 293.800 TL dir.)

b) Diğer Teminat: Şirket Öcal Mobilya'dan olan alacağına istinaden, 17.590 TL tutarında Keşan'da bulunan yazlık evi teminat olarak almıştır.

23. TAAHHÜTLER

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Nuvo Dragos Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi:

Şirketin Nuvo Dragos projesi kapsamında satışını gerçekleştirdiği konutlara ilişkin müşterileri ile yaptığı Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

Bağımsız bölümler, sözleşmede belirtilen teslim tarihi ve teslim süresinin sonunda, alıcıya teslim edilmezse, Şirket sözleşme bedelinin %0,2 (binde iki) oranında aylık kira bedeli ödeyecektir.

Bu yükümlülük, mücbir sebepler ve Şirketin kendisine bağlı olmayan nedenlerin, (tabi afetler, deprem, yangın, seferberlik savaş, olağanüstü hal ilanı v.b.) ortaya çıkması durumunda geçerli değildir. Söz konusu mücbir sebeplerin varlığında, mücbir sebebin sona erdiği tarihe kadar geçen süre konut teslim tarihine eklenir ve ek süreye rağmen alıcıya teslim edilmemesi halinde, yükümlülük geçerli olur.

Nuvo Dragos İnşaat Sözleşmesi:

Sözleşmeye göre Şirketin (İşveren) yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Yapım esnasında kullanılacak beton, demir gibi inşaat malzemelerinin İşveren tarafından üreticiden doğrudan temin edilmesinin müteahhit tarafından yapılacak temin edilme işlemine göre daha uygun fiyat, zaman ve kalite ile gerçekleştirilebilecek olması halinde Müteahhidin kullanımına sunulmak için, İşveren tarafından üreticiden satın alınacaktır. Ayrıca gerektiği zaman Müteahhitte demir beton gibi inşaat malzemelerini üreticiden alabilecektir.

24. Kıdem Tazminat Karşılığı

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	28.048	16.200

Toplam**28.048****16.200**

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır. Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

Şirket'in ilişikteki mali tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 30 Eylül 2011 tarihinde geçerli olan 2.731,85 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (31.12.2010- 2.517,01 TL). Şirketin, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazanmış çalışan personel sayısı 8 kişi (31.12.2010- 3 kişi)'dir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir; esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 30 Eylül 2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 5,34 enflasyon oranı ve % 10 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %4,66 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31.12.2010- %4,66). Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Dönem başı	16.200	23.953
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 29)	11.848	14.431
Dönem içerisindeki ödemeler	-	(22.184)
Dönem sonu	28.048	16.200

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur. (31.12.2010-Yoktur)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Peşin ödenen vergiler, Stopaj ve Fonlar	-	-
Devreden KDV	3.571.515	1.539.642
İndirilecek KDV	368.080	337.241
Verilen sipariş avansları (*)	5.296.030	1.898.097
Gelecek Aylara ait sigorta giderleri	27.899	10.220
<u>Toplam Diğer Dönen Varlıklar</u>	9.263.524	3.785.200

(*): Hesabın bakiyesi, Şirketin Nuvo Dragos projesi için demir, çelik ve hazır beton gibi projede kullanılacak ana malzemelerin temini amacıyla satıcılara verilen avanslardan oluşmaktadır. Nuvo Dragos Projesi ile ilgili detaylı açıklamalar 17 Nolu dipnotta açıklanmıştır.

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Gelecek yıllara ait sigorta giderleri	-	13.808
Toplam	-	13.808

Alınan Avanslar**30.09.2011****31.12.2010**

İnşaatı devam eden konut projesine ilişkin alınan avanslar -Nuvo Dragos (*)

8.516.120

1.672.559

Toplam**8.516.120****1.672.559**

*Hesabın bakiyesi; Şirketin Nuvo Dragos konut projesi kapsamında, konut satışına ilişkin müşterilerden alınan konut bedelleri ile avans bedellerinden oluşmaktadır. Projenin 1.Etap teslimi Mart 2013 tarihinden itibaren başlayacaktır.

27. ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Ali Uğur Özderici	17.771.833	17.771.833	17,77	17.721.833	17.721.833	17,72
Ahmet Özderici	17.771.832	17.771.832	17,77	17.721.833	17.721.833	17,72
Özderici Holding A.Ş.	31.025.113	31.025.113	31,03	31.025.114	31.025.114	31,03
Halka açık kısım	33.431.220	33.431.220	33,43	33.531.220	33.531.220	33,53
Toplam	100.000.000	100.000.000	100,00	100.000.000	100.000.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2010- 100.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

Şirketin 04.03.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilen ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen Esas Sözleşme Tadil metinlerine göre Hisse senetleri nama yazılıdır.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2011 itibariyle 100.000.000 TL (31.12.2010: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2010: 100.000.000 adet pay).

Cari dönemde sermaye artışı yoktur.

2010 yılı sermaye artışları:

Şirket Yönetim Kurulunun 23.07.2010 tarih 57 nolu aldığı kararda, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 25.800.000 TL' den 100.000.000 TL' ye yükseltilmesine ve arttırılan 74.200.000 TL sermayenin mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına karar verilmiştir. Ayrıca, Arttırılan sermayeyi temsil eden payların %100'ü olan 74.200.000 TL' nin nama yazılı olmasına, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların İMKB de satılmasına, bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına karar verilmiştir.

Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 30.12.2010 tarih 1293 nolu Sermaye artırımının tamamlanmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Sermaye artışı 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş olup, 10 Ocak 2011 tarih 7726 nolu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlamıştır

Şirket Yönetim Kurulunun 13.05.2010 tarih 52 nolu aldığı kararda, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 7.800.000 TL' den 25.800.000 TL' ye yükseltilmesine ve artış tutarının 9.000.000 TL' sinin nakden, 8.991.530 TL'sinin Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farklarından ve 8.470 TL'sinin ise emisyon priminden karşılanmasına karar

verilmiştir. Ayrıca, nakit olarak arttırılan 9.000.000 TL’lik sermayeyi temsilen ihraç edilen hisse senetlerinin 9.000.000 TL’lik tamamının halka arza ilişkin izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde, bedellerinin nakden ve tamamen ödenmesi suretiyle satışının gerçekleştirildiğinin Sermaye Piyasası Kurulu’na bildirilmesine karar verilmiştir.

Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 21.05.2010 tarih 462 nolu Sermaye artırımının tamamlanmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Sermaye artışı 3 Haziran 2010’ da tescil edilmiş olup, 9 Haziran 2010 tarih 669 nolu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlamıştır.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (31.12.2010-Yoktur.)

Hisse Senetleri İhraç Primleri	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	<u>Kayıtlı Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Emisyon primi	89.044	89.044

Değer Artış Fonları

Bina- Değer Artış Fonları	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Açılış, Dönem Başı	814.962	772.166
İlaveler – Yapı Kredi Plaza Değerleme (Not 18)	-	42.796
Çıkışlar (Not 17)	-	-
Dönem sonu bakiye	814.962	814.962

Hesabın bakiyesi Yapı Kredi Plaza’ ya ait değer artış fonlarıdır. Cari dönemde ilave olmamıştır. (31.12.2010-Değer artış fonlarında 42.796 TL tutarında artış olmuştur.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Yasal yedekler	569.437	569.437

Yasal yedekler, TTK’da öngörüldüğü şekli ile birinci ve ikinci yedeklerden oluşur. TTK, birinci yasal yedeğin, toplam yedek Şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine erişene kadar kanuni kardan %5 oranında ayrılmasını öngörür. İkinci yasal yedek ise, ödenmiş sermayenin %5’ini aşan tüm nakit kar dağıtımları üzerinden %10 oranında ayrılır, ancak holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir ve ödenmiş sermayenin %50’sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

“Yasal Yedekler” ve Türk Ticaret Kanunu’nun 466’ncı maddesi çerçevesinde yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” yasal kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda, UFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları, geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Dönem Başı, Açılış	(685.454)	(3.169.102)
Önceki yıl dönem karı	159.565	2.483.648
Dönem sonu bakiye	(525.889)	(685.454)

Kar dağıtımı

11.03.2011 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda, Şirketin 2010 yılı yasal kayıtlarına esas VUK’ a göre hazırlanmış mali tabloları ile Kurul’un Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği esaslarına göre düzenlenen mali tablolarda kar olduğu halde, her iki mali tablolarda geçmiş yıl zararları bulunması sebebiyle, kar dağıtımına imkan

bulunmadığına karar verilmiştir. Böylece söz konusu dönem karının geçmiş yıl zararlarına mahsup edilmesine karar verilmiştir.

Azınlık Payları

Yoktur. (31.12.2010- Yoktur).

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Kira gelirleri	115.500	41.216	247.975	75.676
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri	-	-	182.204	95.000
Zeytinburnu Satışlar	-	-	2.314.777	1.022.500
Toplam	115.500	41.216	2.744.956	1.193.176

Kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, ,14.277 TL lik kısmı Özderici Holding A.Ş.' den, 98.114TL lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd.Şti' den ve 3.109 TL' lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır. (31.12.2010- Kira gelirlerinin, 183.331 TL lik kısmı Zeytinburnu Akevler Sitesi kira gelirlerinden, 16.847 TL lik kısmı Özderici Holding A.Ş.' den, 110.864 TL lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd.Şti' den ve 3.588 TL' lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Satışların Maliyeti	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Akevler Maliyeti	-	-	47.290	560
Konut satış maliyeti	-	-	-	-
Zeytinburnu Akevler Giderleri	-	-	2.228.156	1.018.156
Toplam	-	-	2.275.446	1.018.716

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

	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Satış ve pazarlama giderleri	-	-	-	-
Genel yönetim giderleri	620.387	178.054	626.010	222.283
Araştırma geliştirme giderleri	-	-	-	-
Toplam	620.387	178.054	626.010	222.283

Niteliklerine Göre Giderler

	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri ve huzur hakları	191.476	68.581	188.219	64.037
SSK İşveren Hissesi	8.357	2.765	11.777	3.471
Diğer Personel Giderleri	32.147	13.122	11.634	7.143
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	101.243	16.445	76.519	0
Tapu Harçları	5.485	0	36.112	13.935
Amortisman Giderleri	46.269	15.519	39.611	11.619
Aracılık Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	25.200	12.600	30.150	17.150
Reklam ve İlan Giderleri	180	0	22.530	7.780
Aidat Giderleri	18.226	6.690	23.269	5.576
KKEG	27.410	8.889	7.817	2.967

Kıdem Tazminatı	11.848	5.157	35.505	30.181
İTO Aidatları	511	0	3.757	0
Tescil ve ilan giderleri	4.929	0	8.190	0
Ulaşım giderleri	15.669	5.286	9.930	4.009
Sigorta Giderleri	24.810	10.479	3.823	0
Temsil ve İkram Giderleri	30.666	7.743	-	0
İletişim Giderleri	10.505	4.258	3.967	0
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	510	0	5.500	0
Araç Bakım Giderleri	3.191	301	320	0
Zeytinburnu Akevler Giderleri	11.300	0	40.875	23.935
Diğer	50.455	218	66.505	30.482
Toplam	620.387	178.054	626.010	222.283

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

28 ve 29 nolu dipnotta giderler niteliklerine göre açıklanmıştır.

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Gelirler

	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Taahhüt satış karı	-	-	6.136	-
5510 sayılı SGK Kanunu' na istinaden				-
SSK priminden indirilen	-	-	1.743	-
Araç kira geliri	7.200	2.400	-	-
Diğer	8.177	8.169	1.924	1.224
Toplam	15.377	10.569	9.803	1.224

32. FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Banka Faiz Gelirleri	1.135.797	354.063	409.227	91.110
Menkul Kıymet satış geliri	1.107	152	-	-
Kambiyo Karları	244.004	221.706	5.835	2.079
Reeskont gelirleri	227.051	62.642	341.312	111.952
Toplam	1.607.959	638.563	757.133	-18.003

33. FİNANSAL GİDERLER

	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Reeskont gideri	198.297	37.352	178.381	24.797
Banka giderleri	1045	354	1.151	378
Kambiyo Zararları	3.703	3.583	2.873	1.213
Toplam	203.045	33.416	182.405	26.388

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi:

30 Eylül 2011 ve 31.12.2010 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	932.319	7.757.031
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	3.812	48.225
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	936.131	(7.805.256)
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 30 Eylül 2011 ve 31.12.2010 tarihlerinde %20’dir. Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO ‘ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere dağıtılan kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı, 23 Temmuz 2006 tarihinden itibaren %15’dir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Şirketin GYO’ ya Dönüştükten sonraki Vergi Durumu :

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları üzerinden, dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın, %15 oranında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Ancak bu GYO istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranı 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre sıfır olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketlerinin kazançları üzerinden Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 30.09.2011 ve 31.12.2010 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi karşılık geliri/(gideri)	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2011 - 30.09.2011	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.07.2010 - 30.09.2010
Hisse sayısı	100.000.000	100.000.000	25.800.000	25.800.000
Net dönem karı / (Zararı)	915.404	478.879	428.031	(90.990)
Hisse başına kazanç/(Zarar)	0,0092	0,0048	0,0166	(0,0035)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,0092	0,0048	0,0166	(0,0035)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	915.404	478.879	428.031	(90.990)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	915.404	478.879	428.031	(90.990)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,0092	0,0048	0,0166	(0,0035)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin ilişkili tarafları ile olan kısa ve uzun vadeli alacak - borç ilişkileri:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Ali Uğur Özderici	2.940.494	3.499.192
Ahmet Özderici	2.940.494	3.500.808
Toplam	5.880.988	7.000.000
Alacak Senetleri, Net		
Özderici Holding A.Ş.	717.761	-
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	6.598.749	7.000.000

Ortaklardan alacaklar: 2010 yılında Şirketin Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan dairelerin Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici'ye satılmasından kaynaklanan alacak tutarı, 30.09.2011 tarihi itibari ile toplam 5.880.988 TL' dir.

Alacak Senetlerinden alacaklar: Şirketin aktifinde kayıtlı İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda bulunan arsası 27.02.2009 tarihinde 897.810 TL (KDV dahil 1.059.415 TL) bedelle Özderici Holding' e satılmıştır. Bu satışa ilişkin, Özderici Holding A.Ş.' den kalan alacak tutarı 750.000 TL olup, karşılığında senet alınmıştır. Senedin vadesi 27.02.2012' dir. Senedin 30.09.2011 itibariyle reeskont edilmiş değeri 717.761 TL dir. (31.12.2010- 665.238 TL). (Not 34).

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Alacak Senetleri, Net- Özderici Holding A.Ş.	-	665.238
Toplam	-	665.238

İlişkili Taraflardan Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.(*)	1.784.385	300.000
Toplam	1.784.385	300.000

İlişkili Taraflardan Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.(*)	25.000	250.000
Toplam	25.000	250.000

(*): Hesabın bakiyesi; Nuvo Dragos projesinin inşaatına ilişkin olarak, projenin Müteahhit firması Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.' ne inşaat harcamalarına istinaden verilen iş avanslarından oluşmaktadır.

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	29
Toplam	-	29

İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Alınan Depozito ve Teminatlar- Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	209.619	51.676
Toplam	209.619	51.676

Alınan Depozito ve Teminatlar: Şirket ile Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, Şirket' e kesilen hakedişler üzerinden %3 oranında teminat kesintisi yapılmaktadır. 30.09.2011 itibariyle teminat tutarı 209.619 TL'dir. (31.12.2010- 51.676 TL). (Dipnot 17).

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

	<u>01.01- 30.09.2011</u>	<u>01.01- 30.09.2010</u>
	Kira Gelirleri	Kira Gelirleri
Ortaklar- Özderici Holding A.Ş.	14.277	12.531
Toplam	14.277	12.531

Özderici GYO A.Ş.' ye ait Yapı Kredi Plaza ofis katının 40 metrekarelik kısmı Özderici Holding A.Ş.' ye kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 950 USD+KDV olmak üzere, yıllık 11.400 USD+KDV dir. (31.12.2010-Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere yıllık 11.040 USD+KDV'dir.)

İlişkili Kuruluş	<u>01.01- 30.09.2011</u>	<u>01.01- 30.09.2010</u>
	Hakediş Bedelleri	Hakediş Bedelleri
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	5.264.765	523.341
Toplam	5.264.765	523.341

Hakediş Bedelleri, Özderici İnşaat ile Şirket arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden dönem boyunca Özderici İnşaat tarafından inşaat harcamalarına istinaden kesilmiş olup, yapılmakta olan yatırımlar hesabında aktifleştirilmiştir. (Dipnot 17).

İlişkili taraflara dönem içinde verilen teminatlar yada İlişkili taraflardan dönem içinde alınan teminatlar:

Alınan teminat senetleri	<u>30.09.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	500.000	500.000

Özderici İnşaat ile imzalanan inşaat sözleşmesi 9 (a) Maddesine istinaden, Şirket tarafından Özderici İnşaat' tan alınan teminat senetidir.

Verilen teminatlar
Yoktur. (31.12.2010-Yoktur).

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere dönem içinde ödenen ücret ve benzeri menfaatler:

	<u>01.01- 30.09.2011</u>	<u>01.01- 30.09.2010</u>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	106.500	97.060

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

Şirketin en önemli finansal araçları, nakit ve nakit benzeri varlıklar ile gayrimenkul satışları nedeniyle senetli alacaklarıdır. Bu finansal araçların en önemli amacı Şirketin operasyonları için finansman kaynağı sağlamaktır. Şirketin finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri likidite riski, kur riski ve kredi riskidir. Şirket yönetimi aşağıda özetlenen risklerin her birini incelemekte ve aşağıda belirtilen politikaları geliştirmektedir.

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafın güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Finansal varlıkların bilanço değerleri maksimum kredi riskini göstermektedir.

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem -30.09.2011	Ticari Alacaklar		Factoring	Bankalardaki	Likit	Finansal
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Alacakları Diğer Taraf	Mevduat	Fon	Yatırımlar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski						
(A+B+C+D+E) (1)	6.598.749	1.176.741	-	10.632.504	54.990	405.264
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(293.800)	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	6.598.749	1.176.741	-	10.632.504	54.990	405.264
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (4)	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.000	81.620	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(2.000)	(81.620)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-			

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

(2) : Şirketin aktifinde kayıtlı İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda bulunan arsası 27.02.2009 tarihinde Özderici Holding' e satılmıştır. Bu satışa ilişkin, Özderici Holding A.Ş.' den kalan alacak tutarı 750.000 TL olup, karşılığında senet alınmıştır. Senedin vadesi 27.02.2012' dir. Senedin 30.09.2011 itibariyle reeskont edilmiş değeri 717.761 TL dir. (31.12.2010- 665.238 TL).

Diğer taraflardan olan ticari alacakların iskonto edilmiş değeri 1.176.741 TL olup, önceki dönemlerde yapılan gayrimenkul satışları nedeniyle Şirketin müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır. Söz konusu senetlerin 293.800 TL'lik kısmı karşılığında, satışı yapılan dairelere Şirket tarafından ipotek konulmuş, olup teminat ile güvence altına alınmıştır. Alacak tutarının 1.078.119 TL'lik kısmı ise, Nuvo Dragos satışları nedeniyle alınan senetlerden oluşmakta olup, konutların inşa halinde olması ve müşteriye henüz tapularının verilememesi nedeniyle karşılığında teminat yoktur. (31.12.2010- 647.725 TL toplam alacak ticari tutarının 411.273 TL lik kısmı teminat ile güvence altına alınmıştır.)

Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3): Akevler konutlarından, 2010 yılından devreden, tahsil edilemeyen kira alacak tutarı 2.000 TL'dir. Bunun dışında, factoring faaliyetleri sırasında ortaya çıkan Kanuni Takipteki Factoring Alacakları 81.620 TL olup, Öcal Mobilya' ya ait karşılıksız çeklerden oluşmaktadır. Kanuni takip işlemleri devam etmektedir. Söz konusu alacakların tamamı için mali tablolarda karşılık ayrılmıştır.

Önceki Dönem -31.12.2010	Ticari Alacaklar		Factoring Alacakları	Bankalardaki Mevduat	Likit Fon
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (1)	7.665.238	647.725	-	21.665.826	69.862
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(411.273)	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	7.665.238	647.725	-	21.665.826	69.862
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (4)	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.000	81.620	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(2.000)	(81.620)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar					

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

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar

Likidite Risk Yönetimi

Şirket genellikle kısa vadeli finansal enstrümanlarını nakde çevirerek; örneğin alacaklarını tahsil ederek ve mevcut nakitlerini faiz getiren araçlarda kullanarak kendisine fon yaratmaktadır. Bu enstrümanlardan elde edilen tutarlar gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlarda yer almaktadır.

İşletmemiz likidite yönteminde, ilgili yükümlülüklerin beklenen vadelerini dikkate almakta olduğundan, türev olmayan finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının işletmemizce beklenen vadelere göre dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

Cari Dönem

Beklenen Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer Finansal Yükümlülükler	16.464	16.464	16.464			-
Ticari borçlar	1.976.913	1.976.913	976.913	1.000.000	-	-
Diğer borçlar	449.664	449.664	151.330	-	298.334	-
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklen en nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

Önceki Dönem

Beklenen Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer Finansal Yükümlülükler	3.196	3.196	3.196	-		
Ticari borçlar	2.683.632	2.683.632	1.672.671	1.010.961	-	-
Diğer borçlar	78.309	78.309	78.309	-	-	-
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklen en nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

Döviz Riski

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirketin Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi tabloları aşağıda sunulmuştur:

	DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU					
	Cari Dönem			Önceki Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.978.951	922.394	110.052	16	1	8
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-

4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.978.951	922.394	110.052	16	1	8
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.978.951	922.394	110.052	16	1	8
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	27.648	27.648	-	23.164	14.983	23.164
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	27.648	27.648	-	23.164	14.983	23.164
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.951.303	907.411	-	23.164	14.983	23.164
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	1.951.303	907.411	110.052	(23.147)	(14.982)	8
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.951.303	907.411	110.052	(23.147)	(14.982)	8
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	167.445	(167.445)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	167.445	(167.445)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	27.686	(27.686)	-	-
2- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	27.686	(27.686)	-	-
TOPLAM(3+6+)	195.130	(195.130)	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi

ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.316)	2.316	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(2.316)	2.316	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	2	(2)	-	-
2- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	2	(2)	-	-
TOPLAM(3+6+)	(2.315)	2.315	-	-

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in finansal tablolarında Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar olarak sınıfladığı kısa ve uzun vadeli hazine bonosu ile özel kesim tahvil ve bonoları faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

30 Eylül 2011 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %2 oranında daha düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 10.612 TL artmış, faiz %2 oranında daha yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar (4.015) TL azalmış olacaktı. (31 Aralık 2010- Yoktur.)

Şirket'in 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		30.09.2011	31.12.2010
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Kısa Vadeli		
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	58.217	-
	Uzun Vadeli		
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	347.048	-
Finansal yükümlülükler		-	-

Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 itibarıyla yoktur.

39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Makul değer

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari alacaklar ile diğer alacakların, kısa vadeli olmaları sebebi ile rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Finansal yatırımların ise gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. Hazine bonoları ile özel kesim tahvil ve bonoları, İMKB'nin tahvil ve bono piyasasındaki bekleyen en iyi alış fiyatı üzerinden, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatı ile değerlendirilmiştir.

Finansal yükümlülükler:

Ticari borçların kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin iskonto edilmiş değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmaları sebebi ile rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler:

30.09.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibarıyla bulunmamaktadır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Finansal Varlıklar				
30 Eylül 2011	Toplam	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	10.625.657	-	10.625.657	-
Likit Fonlar	54.990	-	54.990	-
<u>Finansal Yatırımlar</u>				
Özel Kesim Tahvili	58.217	58.217	-	-
Hazine Bonosu	347.048	347.048	-	-

Finansal Varlıklar				
31 Aralık 2010	Toplam	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	21.598.448	-	21.598.448	-
Likit Fonlar	69.862	-	69.862	-

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsalide Olmayan (Bireysel)Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	11.094.794	21.738.602
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı Projeler,Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a)	81.778.471	70.135.857
C	İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	0	0
	Diğer Varlıklar		19.976.903	13.822.595
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	112.850.168	105.697.054
E	Finansal Borçlar	Seri:VI,No:11,Md.35	0	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI,No:11,Md.35	16.464	3.196
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	0	0

i	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.35	101.862.958	100.947.554
	Diğer Kaynaklar		10.970.745	4.746.304
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	112.850.168	105.697.054
	Konsalide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	11.094.794	21.738.602
A2	Vadeli /Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	11.094.794	21.738.602
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0	0
J	Gayrinakti Krediler	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0	0

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0,00	0,00	10%
2	Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a),(b)	0,82	0,87	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0,00	0,00	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0,00	0,00	49%
5	Sermaye Piyasası Araçları				
6	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0,00	0,00	20%
7	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0,00	0,00	10%
8	Borçlanma Sınırı	Seri:VI,No:11,Md.35	0,00	0,00	500%
9	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0,00	0,00	10%

41. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 28.10.2011 tarih ve 74 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Başkan Vekili Ahmet Özderici ile Yönetim Kurulu Üyesi Orhan Aksüt tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Finansal tabloların yayımı sonrasında, işletmenin ortakları veya başka taraflar, finansal tabloları değiştirme gücüne sahip değildir.

42. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

1) Şirket halen Nuvo Dragos projesini yürütmekte olup, Proje ile ilgili detaylı bilgiler aşağıdadır:

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup, 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları Maltepe Belediye Başkanlığından 09.09.2008 tarihinde alınmıştır.

Projenin değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř' tarafından hazırlanan 31.12.2010 tarih 051 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. Buna göre, değerleme günü itibari ile Projenin tamamlanmış haldeki toplam değeri 330.970.000 TL (KDV hariç) 'dir.

- 2) şirket Yönetim Kurulunun, 05.06.2008 tarih 13 nolu kararı ile Denetimden sorumlu komite oluřturulmuř olup, bu komitenin yeleri olarak Ali Uğur zderici ve Orhan Aksüt seçilmiřlerdir.