

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
SERİ : XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
KONSOLİDE OLMAYAN
31 MART 2012 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 31 MART 2012 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT BİLANÇO VE
GELİR TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

BİLANÇO (YTL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

Bağımsız Denetim'den

	Dipnot Referansları	Geçmemiş		Geçmiş	
		31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar		112.020.735	110.188.295		
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	6.278.972	7.979.670		
Finansal Yatırımlar	7	553.426	356.050		
Ticari Alacaklar	10	3.127.235	6.188.497		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	2.211.160	5.563.016		
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	916.075	625.481		
Factoring Alacakları	12	0	0		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	12, 37	0	0		
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>	12	0	0		
Diğer Alacaklar	11	1.649.671	1.287.741		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	11, 36	1.649.671	1.287.741		
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	0	0		
Stoklar	13	92.550.323	85.339.251		
Canlı Varlıklar	14		0		
Diğer Dönen Varlıklar	26	7.861.108	9.037.086		
(Ara Toplam)			0		
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	0	0		
Duran Varlıklar		6.200.526	6.256.058		
Ticari Alacaklar	10	228.261	276.510		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	0	0		
<i>Diğer Ticari Alacakları</i>	10	228.261	276.510		
Factoring Alacakları	12	0	0		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	12, 37	0	0		
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>	12		0		
Diğer Alacaklar	11	9.862	9.862		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		0	0		
<i>Diğer Alacaklar</i>		9.862	9.862		
Finansal Yatırımlar	7	0	0		
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	3.823.573	3.823.573		
Maddi Duran Varlıklar	18	2.043.522	2.044.627		
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	10.033	10.630		
Şerefiye	20	0	0		
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0		
Diğer Duran Varlıklar	26	85.276	90.856		
TOPLAM VARLIKLAR		118.221.261	116.444.351		
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler		210.336	1.445.700		
Finansal Borçlar	8		0		
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	4.798	3.741		
Ticari Borçlar	10	22.165	1.276.123		
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>		0	0		
<i>Diğer Borçlar</i>		22.165	1.276.123		
Diğer Borçlar	11	183.373	165.837		
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	11, 37	0	0		
<i>Diğer Borçlar</i>	11	183.373	165.837		

Factoring Borçları	12	0	0
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	12, 37	0	0
<i>Diğer Factoring Borçları</i>	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21		0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Borç Karşılıkları	22		0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
(Ara toplam)			0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.379.416	10.150.041
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	500.925	377.349
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	11, 37	415.965	290.651
<i>Diğer Borçlar</i>	11	84.960	86.698
Devlet Teşvik ve Yardımları	21		0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	33.490	30.837
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	12.845.001	9.741.855
ÖZKAYNAKLAR		104.631.509	104.848.610
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		104.631.509	104.848.610
Ödenmiş Sermaye	27	100.000.000	100.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	0	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			0
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	89.044	89.044
Değer Artış Fonları	27	1.767.990	1.767.990
Yabancı Para Çevrim Farkları			0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	2.422.139	(525.889)
Net Dönem Karı/Zararı		(217.100)	2.948.028
Azınlık Payları			0
TOPLAM KAYNAKLAR		118.221.261	116.444.352
		0,00	0

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

Bağımsız Denetim'den

		Geçmemiş	Geçmiş
	Dipnot Referansı	01.01.2012-31.03.2012	01.01.2011-31.03.2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		45.633	37.163
Satış Gelirleri	28	45.633	37.163
Satışların Maliyeti (-)	28	0	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		45.633	37.163
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)		0	0
BRÜT KAR/ZARAR		45.633	37.163
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(171.500)	(249.140)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	3.300	2.400
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	0	0
FAALİYET KARI/ZARARI		(122.567)	(209.577)

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	240.660	582.839
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(335.193)	(189.134)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(217.100)	184.128
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(217.100)	184.128
DURDURULAN FAALİYETLER			0
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		(217.100)	184.128
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları			
Ana Ortaklık Payları			
Hisse Başına Kazanç	36	(0,0022)	0,0018
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç		(0,0022)	0,0018
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç		(0,0022)	0,0018
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç		(0,0022)	0,0018

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

	01.01.2012- 31.03.2012	01.01.2011- 31.12.2011
DÖNEM KARI/ZARARI	(217.100)	184.128
DİĞER KAPSAMLI GELİR	0	0
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(217.100)	184.128
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	0	0

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 2011		100.000.000	89.044	814.962		569.437	(685.454)	159.565	100.947.554
Sermaye Azaltımı	27								
Sermaye Artırımı	27								
Transfer	27						159.565	(159.565)	0
Net dönem karı								184.128	184.128
31 Mart 2011 Bakiyesi		100.000.000	89.044	814.962	0	569.437	(525.889)	184.128	101.131.682
01 Ocak 2012		100.000.000	89.044	1.767.990		569.437	(525.889)	2.948.028	104.848.609
Sermaye Artırımı	27								
Transfer	27						2.948.028	(2.948.028)	0
Değer Artış Fonları	27	-	-		-	-	-	-	0
Net dönem karı								(217.100)	(217.100)
31 Mart 2012 Bakiyesi		100.000.000	89.044	1.767.990	0	569.437	2.422.139	(217.100)	104.631.509

NAKİT AKIM TABLOSU (TL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

A.FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmemiş 01.01.- 31.03.2012	Geçmiş 01.01.-31.03.2011
Net Dönem karı/(zararı)		(217.100)	184.128
Vergi öncesi kar ile faaliyetlerden doğan net nakit akımlarının mutabakatı için yapılan düzeltmeler		12.405	17.748
Vergiler	35	-	0
Amortisman	29	9.752	15.523
Kıdem tazminatı karşılığı	24-29	2.653	2.225
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		(1.536.974)	(3.975.257)
Ticari alacaklar	10-37	3.109.511	559.920
Finansal Yatırımlar	7	(197.376)	0
Diğer alacaklar	11-37	(361.930)	75.000
Stoklar	13	(7.211.072)	(2.885.160)
Diğer Dönen / (Duran) Varlıklardaki değişim	26	1.181.558	(835.013)
Bloke Hesaplar	6	(47.965)	0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	-	(1.235.327)
Ticari borçlar	10-37	(1.253.958)	(40.612)
Diğer borçlar	11-37	141.113	0
Alınan Avanslar	26	3.103.146	385.935
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akımları		(1.741.669)	(3.773.381)
Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (alımları) / çıkışları, Net	17	0	
Maddi duran varlık (alımları) / çıkışları, Net	18	(8.051)	(7.095)
Maddi olmayan varlık (alımları) / çıkışları, Net	19		
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit çıkışları		(8.051)	(7.095)
Finansal faaliyetlerdeki nakit akımları			
Finansal Borçlardaki değişim	8	1.057	(2.739)
Değer artış fonlarına ilave/azalış	27		0
Sermaye artışı	27	-	0
Özkaynak kalemlerindeki değişim	27		(2.739)
Durdurulan Faaliyetler	34	-	-
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları		1.057	
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		(1.748.663)	(3.783.215)
Dönem başı hazır değerler	6	7.979.670	21.738.601
Dönem sonu hazır değerler	6	6.231.007	17.955.386

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ : XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE
OLMAYAN 31 MART 2012 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE 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:

31.03.2012 itibariyle Şirket' in %25,03 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. 31.03.2012 itibariyle Ali Uğur Özderici % 20,77 ve Ahmet Özderici %20,77 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 işgal 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. 31.03.2012 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>31.03.2012</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</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	20.771.833	20.771.833	20,77	17.721.833	17.721.833	17,72
Ahmet Özderici	20.771.832	20.771.832	20,77	17.721.833	17.721.833	17,72
Özderici Holding A.Ş.	25.025.113	25.025.113	25,03	31.025.114	31.025.114	31,03
Diğer	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. (31.12.2011- 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 31.03.2012 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2011: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2011: 100.000.000 adet pay).

2011 yılı kayıtlı sermaye tavanı artış başvurusu:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.08.2011 tarih 72 nolu aldığı kararda, Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL' den 250.000.000 TL' ye yükseltilmesine ve bu maksatla Sermaye Piyasası Kurumu'na başvurulmasına karar verilmiştir.

Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.08.2011 tarih 8123 nolu yazısı ile; Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye artırılması esas sözleşme değiştirilmesi kaydıyla uygun görülmüştür. Söz konusu artış ve buna ilişkin esas sözleşme değişikliği, 2012 yılında yapılan Genel Kurul' un onayına sunulmuş ve onaylanmıştır. Kayıtlı sermaye tavanı izni 2011-2015 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

- g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:
31.03.2012 itibariyle ortalama çalışan sayısı 9 kişi (31.12.2011- 8 kişi)' dir.
- h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları: 31.03.2012 itibariyle yoktur. (31.12.2011- 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”)’nun 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/IFRS”) göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/IFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/IFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/IFRS”) esas alınacaktır.

Şirket ilişikteki sunulan finansal tablolarını, 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/IFRS’ ye uygun olarak 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.

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” ek dipnotunda verilen bilgiler ise, SPK’ nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’ nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. (Dipnot 40).

Şirket, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

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, 31.03.2012 bilançosu, 31.12.2011 bilançosu ile, 01.01.2012-31.03.2012 dönemi gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu, 01.01.2011-31.03.2011 dönemi ile, 01.01.2012-31.03.2012 nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu, 01.01.2011-31.03.2011 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.

2.2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar:

TFRS 9 – Finansal Araçlar, TMS 39 – Finansal Araçlar

Muhasebeleştirme ve Ölçme standardı yerine getirilecek yeni düzenlemeler, TFRS 9, 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Hangi yatırımların konsolide edilmesi gerektiğine yeni bir yaklaşım getiren ve yatırımlardaki kontrolün değerlendirilmesi için tek bil model sunan değişiklikler, 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

TFRS 11 – Müşterek Anlaşmalar;

TMS 31 – İş Ortaklıklarındaki Paylar standardının yerini alacak olan ve iş ortaklıklarının yasal formu yerine hak ve yükümlülükleri üzerinde duran değişiklikler, 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır,

TFRS 12 – Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar

Bağlı ortaklık, iştirak ve iş ortaklıklarında payları olan işletmeler için açıklama şartlarını belirten değişiklikler, 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

UFRS 13 – Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü;

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilirliği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

TMS 1 – Finansal Tabloların Sunumu;

Diğer kapsamlı gelirlerin sunumuna ilişkin değişiklikler, 1 Haziran 2012 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

TMS 12 – Gelir Vergisi; sınırlı değişiklik (ertelenmiş vergiye konu varlıkların geri kazanılması).

İlgili değişiklik 1 Ocak 2012 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Emeklilik planları ve emeklilik sonrası hakların muhasebesi ve ilişkili açılımlara dair değişiklikler, 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

Mevcut muhasebeleştirme ve açıklama yönlendirmelerine getirilen bazı açıklamalar ile ilgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

Müşterek kontrol edilen iştiraklere ilişkin bazı değişiklikler 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

Henüz yürürlükte olmayan standart ve yorumların, gelecek dönemlerde uygulanmasının finansal tablolarda önemli bir etki yaratması beklenmemektedir.

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 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlar, likit fonlar ile özel kesim iskontolu tahvillerden 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. Özel kesim iskontolu tahviller ise, gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmış olup, bilanço tarihindeki son işlem fiyatı üzerinden değerlendirilmiştir. Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibariyle 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. 31.03.2012 itibariyle Şirketin alacak senetleri ile şüpheli ticari alacağı ve bu alacağa ilişkin karşılığı bulunmakta olup, alacak senetleri etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değer üzerinden gösterilmiştir. 31.12.2011 itibariyle Şirketin ticari alacakları şüpheli hale gelmiş alacaklar için ayrılan karşılık düşüldükten sonraki değerleri ile gösterilmiştir. Alacak senetleri ise, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değer üzerinden gösterilmiştir. (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 olanı 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, 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile 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 31.03.2012 ve 31.12.2011 Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katının kiraya verilen kısmı mali tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul 31.03.2012 ve 31.12.2011 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç, gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer değer 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, finansal tablolarda maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüş karşılığı düşülerek gösterilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla Şirketin değer düşüş karşılığı ayrılan maddi duran varlığı 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 Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.03.2012 ve 31.12.2011 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan "Değer Artış Fonları" hesabı ile 'Diğer Kapsamlı Gelir' de 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 özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. (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	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. 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle, Şirketin arsası, yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirilerek tespit edilmektedir. Dolayısıyla Şirketin 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle 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 01.01.2012.- 31.03.2012 ve 01.01.2011.- 31.12.2011 dönemlerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti yoktur. 01.01.-31.03.2012 döneminde şirketin kredi kullanımı olmamış, diğer finansman giderleri ise 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.

31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle hazine bonoları ile özel kesim tahvilleri 'Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan' finansal varlıklar olup, vadesine 3 aydan kısa süre olanlar nakit ve nakit benzeri değerlerde ve 1 yıldan kısa vadeli kısa vadeli finansal yatırımlar hesabında yer almaktadır. (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.

31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle 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 ölçülebiliyor 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.

31.03.2012 ve 31.12.2011 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 31.03.2012 ve 31.12.2011 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, sonraki raporlama dönemlerinde ise, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilir. Şirketin 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleştirilmiş 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 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle, Diğer finansal yükümlülükleri arasında Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. Söz konusu borçlar, 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. 01.01.-31.03.2012 döneminde Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira geliri, 01.01.-31.12.2011 döneminde ise Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira geliri mevcuttur. (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 01.01.-31.03.2012 döneminde gayrimenkul satış geliri yoktur. 01.01.-31.12.2011 döneminde gayrimenkul satış geliri yoktur. (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, 31.03. 2012 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>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</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.

31.03.2012 ve 31.12.2011 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 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibarıyla 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 itibarıyla 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 yayımlanmıştır. 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 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.03.2012 ve 31.12.2011 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. (31.12.2011- Yoktur).

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2011-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.

01.01-31.03.2012

Kira
Yapı Kredi
Plaza/İstanbul **Toplam**

Satış Gelirleri

Kira Geliri	45.633	45.633
Net Satışlar	45.633	45.633

01.01-31.03.2011

	Kira	
	Yapı Kredi	
	Plaza/İstanbul	Toplam
<u>Satış Gelirleri</u>		
Kira Geliri	37.163	37.163
Net Satışlar	37.163	37.163

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2012	31.12.2011
Kasa-TL	32.989	500
Toplam	32.989	500
Bankalar		
TL –Vadesiz	29.258	5.024
Döviz-Vadesiz	2	-
Vadeli Mevduatlar	6.215.723	7.914.037
Bankalar toplamı	6.244.983	7.919.061
Özel Kesim İskontolu Tahvil		49.019
Likit Fonlar	-	11.090
Pos Hesabı	1.000	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	6.278.972	7.979.670

Vadeli Mevduatlar: Vadeli mevduatların faiz oranları, açılış tarihleri ve vadeleri aşağıda belirtilmiş olup, döneme isabet eden faiz tahakkuku toplamı 9.158 TL hesaplanmış ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş (31.12.2011: 30.650 TL) diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir:

Vadeli Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı	31.03.2012 Faiz Tutarı (TL)	Mevduat+Faiz Toplamı
TL Mevduat					
47.965	02.03.2012	03.04.2012	11,00%	355	48.320
500.000	26.03.2012	30.04.2012	11,00%	751	500.751
510.307	05.03.2012	02.04.2012	10,00%	3.625	513.932
1.835.000	30.03.2012	02.04.2012	9,00%	451	1.835.451
2.893.272				5.182	2.898.454
Dövizli Mevduat (TL)					
1.772.900	15.03.2012	12.04.2012	4,10%	3.178	1.776.078
1.260.272	30.03.2012	27.04.2012	4,10%	141	1.260.413
14.964	30.03.2012	12.04.2012	3,25%	1	14.965
265.156	05.03.2012	02.04.2012	4,10%	656	265.813
3.313.292				3.976	3.317.269
6.206.564				9.158	6.215.723

Vadeli Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı	31.12.2011 Faiz Tutarı (TL)	Mevduat+Faiz Toplamı
TL Mevduat					
250.000	07.10.2011	03.01.2012	9,25%	5.385	255.385
377.010	07.10.2011	31.01.2012	9,35%	8.209	385.219
500.000	07.10.2011	02.02.2012	9,35%	10.887	510.887
2.753.695	29.12.2011	02.01.2012	11,00%	1.660	2.755.355
1.169.000	30.12.2011	02.01.2012	11,50%	368	1.169.368
46.577	28.10.2011	30.01.2012	9,70%	673	47.250
5.096.282				27.183	5.123.465
Dövizli Mevduat (TL)					
535.758	22.12.2011	19.01.2012	4,65%	614	536.280
1.979.926	21.12.2011	18.01.2012	4,50%	2.441	1.982.367
24.773	30.12.2011	27.01.2012	4,25%	3	24.776
246.648	12.12.2011	09.01.2012	4,60%	591	247.149
2.787.105				3.468	2.790.573
7.883.387				30.650	7.914.037

31.03.2012 itibariyle vadeli mevduatın 45.600 TL'lik kısmı teminat mektubuna karşılık blokelidir. (31.12.2011- 45.600)

Özel Kesim İskontolu Tahvil:31.03.2012 itibariyle özel kesim iskontolu tahvili yoktur.

Özel Kesim İskontolu Tahvil: Şirket 31.12.2011 itibariyle Özel Kesim İskontolu Tahvili, 'Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar' olarak sınıflandırmış olup, bilanço tarihindeki son işlem fiyatı üzerinden değerlendirilmiştir. Değerleme sonucunda 3.179 TL değer artışı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

	Nominal	Maliyet	Vade	31.12.2011 Piyasa Fiyatı	31.12.2011 Piyasa Değeri	31.12.2011 Değer Artışı
TRSTISB31213	50.000	45.840	07.03.2012	0,9804	49.019	3.179
Toplam	50.000	45.840	07.03.2012	0,9804	49.019	3.179

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

Fon Adet	31.12.2011 tarihli Fon Birim fiyatı	Makul Değer (Bilanço)
389	28,51	11.090

**01.01-
31.03.2011** **01.01-
31.12.2011**

Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	6.278.972	7.979.670
Blokeli Mevduat (-)	(47.965)	(45.600)
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	6.231.007	7.934.070

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket Finansal Yatırımlarını, Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar' olarak sınıflandırmıştır. Finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar, hazine bonosundan oluşmakta olup, 31.03.2012 itibariyle bekleyen en iyi alış fiyatıyla değerlemeye tabi tutulmuştur. Değerleme sonucunda 23.799 TL değer artışı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

	Nominal	Maliyet	Vade	31.03.2012 Bekleyen En İyi Alış Fiyatı	31.03.2012 Piyasa Değeri	31.03.2012 Değer Artışı
TRT071112T14	585.370	529.627	07.11.2012	0,94543	553.426	23.799
Toplam	585.370	529.627	07.11.2012	0,94543	553.426	23.799

Söz konusu hazine bonoları İş Bankası tarafından blokelidir. Şirket ile banka arasında yapılan sözleşmeye istinaden; şirketin müşterilerine kullandırılan konut kredisi bakiyesinin %10'nuna denk gelen hazine bonusu tutarını Banka tarafından bloke etmiştir.

31.12.2011

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar, hazine bonosundan oluşmakta olup, 31.12.2011 itibariyle bekleyen en iyi alış fiyatıyla değerlemeye tabi tutulmuştur. Değerleme sonucunda 10.044 TL değer artışı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

	Nominal	Maliyet	Vade	31.12.2011 Bekleyen En İyi Alış Fiyatı	31.12.2011 Piyasa Değeri	31.12.2011 Değer Artışı
TRT071112T14	389.940	346.006	07.11.2012	0,9131	356.050	10.044
Toplam	389.940	346.006	07.11.2012	0,9131	356.050	10.044

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2011– Yoktur)

8. FİNANSAL BORÇLAR:

Yoktur. (31.12.2011– Yoktur)

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.03.2012	31.12.2011
Şirket Kredi Kartları	4.798	3.741
Toplam	4.798	3.741

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.03.2012	31.12.2011
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	2.211.160	5.563.016
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)		

Diğer alacaklar	916.075	625.481
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	3.127.235	6.188.497
<u>Diğer ticari alacaklar</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ticari alacaklar	1.298	-
Alacak Senetleri, Net (*)	914.777	625.481
Şüpheli Ticari alacaklar	1.180	1.180
Şüpheli Ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.180)	(1.180)
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	916.075	625.481
Şüpheli Ticari alacaklar	31.03.2012	31.12.2011
Açılış	1.180	2.000
Dönem içinde şüpheli hale gelen	-	-
Dönem içinde tahsilat (Dipnot 26-22)	-	820
Dönem sonu itibariyle bakiye	1.180	1.180
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2012	31.12.2011
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	-
Diğer alacaklar	228.261	276.510
Toplam Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	228.261	276.510
<u>Diğer ticari alacaklar</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alacak Senetleri, Net (*)	228.261	276.510
Toplam Uzun Vadeli Diğer Ticari Alacaklar	228.261	276.510

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

Ticari Borçlar	31.03.2012	31.12.2011
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	-	-
Diğer Ticari Borçlar	22.165	1.276.123
Toplam Ticari Borçlar	22.165	1.276.123
<u>Diğer Ticari Borçlar</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Satıcılar	22.165	39.519
Borç Senetleri (**)	-	1.236.604
Toplam Ticari Borçlar	22.165	1.276.123

(**): 31.12.2011 itibariyle, borç senetleri projede kullanılacak ana malzemelerden olan hazır beton temini amacıyla, ilgili satıcı firmaya verilmiştir.

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	31.03.2012	31.12.2011
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	1.649.671	1.287.741
Toplam Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	1.649.671	1.287.741
Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	31.03.2012	31.12.2011
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	-
Verilen depozito ve teminatlar	9.862	9.862
Toplam Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	9.862	9.862

Diğer Kısa Vadeli Borçlar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 36)	-	-
Diğer Borçlar	183.373	165.837
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	183.373	165.837
Diğer Borçlar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Gelir Vergisi, SSK ve diğer vergi ve fonlar	180.703	161.830
Personele borçlar	-	-
Matrah artırımından doğan vergi borçları (*)	2.670	4.007
Toplam	183.373	165.837
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflar (Dipnot 37)	415.965	290.651
Diğer Borçlar	84.960	86.698
Toplam Diğer Uzun Vadeli Borçlar	500.925	377.349
Diğer Borçlar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Matrah artırımından doğan vergi borçları (*)	5.342	5.342
Alınan depozito ve teminatlar(**)		
Kira depozitosu	26.563	28.301
Sönmez İnş. Hafriyat Ltd. Şti.	53.055	53.055
Alınan depozito ve teminatlar	84.960	81.356
Toplam Diğer Borçlar	84.960	86.698

(*): 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, 31.03.2012 itibariyle teminat tutarı 53.055 TL'dir. (31.12.2011- 53.055TL). (Dipnot 17).

12. FACTORİNG ALACAK VE BORÇLARI

Şirketin Kısa Vadeli Factoring Alacakları aşağıdadır:

Kısa Vadeli Factoring Alacakları	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	81.620	81.620
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları Karşılığı	(81.620)	(81.620)
Toplam Factoring Alacakları	-	-

31.03.2012 ve 31.12.2011 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 Alacaklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdadır:

Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Açılış	81.620	81.620
Dönem içinde yapılan tahsilat	-	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	81.620	81.620

13. STOKLAR

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Arsa- Nuvo Dragos Projesi	52.333.700	52.333.700
İnşaatı devam eden Nuvo Dragos konut projesi maliyeti	40.216.623	33.005.551
Toplam	92.550.323	85.339.251

Nuvo Dragos projesi:

Şirket Yönetim Kurulu 28.03.2008 tarihinde aldığı karar ile İstanbul/Maltepe İlçesinde yer alan 32/2 Pafta, 1684 ada, 22 Parşele 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, SPK tarafından yetkili, 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.

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 ulaşmaya 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. 31.03.2012 itibariyle hafriyat işlemi tamamlanmış, teminat tutarı 53.055 TL dir. (Not 22-11).

Sigorta bedeli: 31.03.2012 itibariyle, inşaat bütün risklere karşılık 100.000.000 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca enkaz kaldırma, mevcut tesis-satış ofisi ve bina, şantiye tesisleri 3.210.776 TL bedelle, makine parkı ise, 1.542.000 TL bedelle sigortalıdır.

14. CANLI VARLIKLAR

Şirketin faaliyet konusu gereği yoktur.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur)

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2011</u>	<u>Girişler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Yeniden</u> <u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar (-)</u> <u>Maliyet</u>	<u>31.03.2012</u>
Binalar -Yapı Kredi Plaza (1)	3.823.573	-	-	-	-	3.823.573
Toplam	3.823.573	-	-	-	-	3.823.573

	<u>31.12.2010</u>	<u>Girişler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Yeniden</u> <u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar (-)</u> <u>Maliyet</u>	<u>31.12.2011</u>
Binalar -Yapı Kredi Plaza (1)	1.881.600	-	-	1.941.972	-	3.823.573
Toplam	1.881.600	-	-	1.941.972	-	3.823.573

31.03.2012 ve 31.12.2011 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 81.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.750 USD+KDV) 2 yıl süreyle kiraya verilmiştir. 01.01.2012 tarihinden itibaren kira sözleşmesi yenilenmiş olup 85.800 USD+KDV (Aylık 7.150 USD+KDV) dir.. Ayrıca 14.983 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır. (31.12.2011- 81.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.750 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. 01.01.2012 tarihinden itibaren kira sözleşmesi yenilenmiş olup 13.440 USD+KDV (Aylık 1.120 USD+KDV) dir. (31.12.2011- Aylık kira tutarı 950 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.400 USD+KDV dir.)

31.12.2011 itibariyle ofis katının değeri:

Yapı Kredi Plaza'nın kiraya verilen kısımları gerçeğe değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 05 Aralık 2011 tarih 0111 nolu Değerleme Raporu ile 5.700.000

TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 3.823.573 TL olarak gösterilmiştir. Piyasa değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç 1.941.972 TL olup, gelir tablosunda diğer faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 31).

18. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2011</u>	<u>Girışler</u>	<u>Yeniden Değerleme</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.03.2012</u>
Binalar-Yapı Kredi Plaza	1.876.427	-	-	-	1.876.427
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	288.346	-	-	-	288.346
Döşeme ve Demirbaşlar	335.930	8.051	-	-	343.981
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	2.550.518	8.051	-	-	2.558.569
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	156.554	7.907	-	-	164.461
Döşeme ve Demirbaşlar	317.113	1.249	-	-	318.362
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	505.891	9.156	-	-	515.047
Net Defter Değeri	2.044.627				2.043.522

31.03.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

31.03.2012 itibariyle Yapı Kredi Plaza ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısım 31.03.2012 itibariyle Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Bu yüzden maddi varlıklar arasında sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 05 Aralık 2011 tarih 0111 nolu Değerleme Raporu ile 5.700.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.876.427 TL olarak gösterilmiştir. (Dipnot 27).

	<u>31.12.2010</u>	<u>Girışler</u>	<u>Yeniden Değerleme</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2011</u>
Binalar-Yapı Kredi Plaza	923.400	-	953.028	-	1.876.427
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	953.028	-	2.550.518
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	100.924	55.629	-	-	156.554
Döşeme ve Demirbaşlar	313.142	3.972	-	-	317.113
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	446.290	59.601	-	-	505.891

31.12.2011 itibariyle Yapı Kredi Plaza ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı 31.12.2011 itibariyle Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Bu yüzden maddi varlıklar arasında sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 05 Aralık 2011 tarih 0111 nolu Değerleme Raporu ile 5.700.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.876.427 TL olarak gösterilmiştir. 2011 yılında meydana gelen yeniden değerlendirme artışı 953.028 TL olup, özkaynaklar hesap grubu içerisinde 'Değer Artış Fonları' hesabı ile 'Diğer Kapsamlı Gelir' de muhasebeleştirilmiştir. (Dipnot 27).

19. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

	31.12.2011	İlaveler	Cıkışlar	31.03.2012
Haklar	78.212	-	-	78.212
Toplam	78.212	-	-	78.212
Birikmiş itfa payları				
Haklar	67.583	597	-	67.583
Toplam	67.583	597	-	68.179
Net	10.630			10.033

20. ŞEREFİYE

Yoktur. (31.12.2011- 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). (31.12.2011- Yoktur).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Borç Karşılıkları:**

Yoktur. (31.12.2011- Yoktur)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 31.03.2012 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 borcunun 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 820 TL tahsilat yapılmıştır.

Şirkete açılan davalar: Şirketin yukarıda belirtilen kira alacaklısı Yeşim Mevlide Karaman tarafından Şirket aleyhine İstanbul 5.Sulh Hakimliği'nin 2011/762 Esas sayılı dosyası ile menfi tespit davası açılmış olup, dava sonucu beklenmektedir.

Verilen Teminatlar:

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Verilen Teminat mektupları	45.600	45.600

Alınan Teminatlar:

a) Alınan Teminat senetleri:	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Özderici İnşaat San	500.000	500.000
Sönmez İnşaat ve Hafriyat San. ve Tic. Ltd. Şti.	200.000	200.000
Eta Melco Dış Tic. Ltd. Şti. (360.100 USD)	638.563	680.193
Toplam	1.338.563	1.380.193

a) İpotek:

31.03.2012 itibariyle Zeytinburnu gayrimenkul satışları nedeniyle, senetli alacaklar karşılığı Şirket lehine düzenlenen ipotek senetleri tutarı 82.800 TL'dir. (31.12.2011 -82.800 TL)

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>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
-------------------	-------------------

Kıdem Tazminatı Karşılıkları	33.490	30.837
Toplam	33.490	30.837

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, 31.03. 2012 tarihinde geçerli olan 2.805,04 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (31.12.2011- 2.731,85 TL). Şirketin, 31.03 2012 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazanmış çalışan personel sayısı 8 kişi (31.12.2011- 8 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, 31.03.2012 ve 31.12.2011 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. (31.12.2011- %4,66). Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Dönem başı	30.837	16.200
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 29)	2.653	14.637
Dönem içerisindeki ödemeler	-	-
Dönem sonu	33.490	30.837

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Peşin Ödenen Vergiler, Stopaj ve Fonlar	4.817	4.817
Devreden KDV	6.171.000	4.896.257
İndirilecek KDV	-	-
Verilen sipariş avansları (*)	1.671.838	4.115.601
Gelecek Aylara ait sigorta giderleri	13.453	19.590
Şüpheli alacak gelir tahakkuku		820
<u>Toplam Diğer Dönen Varlıklar</u>	7.861.108	9.037.086

(*): Hesabın bakiyesi, Şirketin Nuvo Dragos projesi için demir, çelik ve hazır beton gibi projede kullanılacak ana malzemelerin temini ile asansör temini ve montajı amacıyla satıcılara verilen avanslardan oluşmaktadır. Verilen Sipariş Avanslarınının 437.906 TL (247.000 USD) lık kısmı, 19.08.2011 tarihinde Özderici GYO ile Eta Melco Dış Ticaret Ltd. Şti ile 10 adet asansörün komple sipariş ve montajı için yapılan sözleşmeye istinaden verilmiştir. Nuvo Dragos Projesi ile ilgili detaylı açıklamalar 17 Nolu dipnotta açıklanmıştır.

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Gelecek yıllara ait sigorta giderleri	-	-
Verilen sipariş avansları	85.276	90.856
Toplam	85.276	90.856

Uzun Vadeli Verilen Sipariş Avansları 85.276 TL (48.100 USD) olup, 19.08.2011 tarihinde Özderici GYO ile Eta Melco Dış Ticaret Ltd. Şti ile 12 adet asansörün komple sipariş ve montajı için yapılan sözleşmeye istinaden verilmiştir.

<u>Uzun Vadeli Alınan Avanslar</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İnşaatı devam eden konut projesine ilişkin alınan avanslar -Nuvo Dragos (*)	12.845.001	9.741.855
Toplam	12.845.001	9.741.855

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>31.03.2012</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</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	20.771.833	20.771.833	20,77	17.721.833	17.721.833	17,72
Ahmet Özderici	20.771.832	20.771.832	20,77	17.721.833	17.721.833	17,72
Özderici Holding A.Ş.	25.025.113	25.025.113	25,03	31.025.114	31.025.114	31,03
Diğer	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'dur.

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. (31.12.2011- 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 31.03.2012 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2011: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2011: 100.000.000 adet pay).

2011 yılı kayıtlı sermaye tavanı artış başvurusu:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.08.2011 tarih 72 nolu aldığı kararda, Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL' den 250.000.000 TL' ye yükseltilmesine ve bu maksatla Sermaye Piyasası Kurumu'na başvurulmasına karar verilmiştir.

Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.08.2011 tarih 8123 nolu yazısı ile; Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye artırılması esas sözleşme değiştirilmesi kaydıyla uygun

görülmüştür. Söz konusu artış ve buna ilişkin esas sözleşme değişikliği, 2012 yılında yapılacak Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir. Kurul tarafından Şirket'e verilen söz konusu kayıtlı sermaye tavanı izni 2011-2015 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Cari dönemde sermaye artışı yoktur.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur.)

Hisse Senetleri İhraç Primleri	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	<u>Kayıtlı Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Emisyon primi	89.044	89.044

Değer Artış Fonları

Duran Varlık Değer Artış Fonları-Yapı Kredi Plaza	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Açılış, Dönem Başı	1.767.989	814.962
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Değer Artış fonu (Not 18)	-	953.028
Dönem sonu bakiye	1.767.989	1.767.989

Hesabın bakiyesi Yapı Kredi Plaza'ya ait değer artış fonlarıdır. (31.12.2011- Değer artış fonlarında 953.028 TL tutarında artış olmuştur.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</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>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Dönem Başı, Açılış	(525.889)	(685.454)
Önceki yıl dönem karı	2.948.028	159.565
Dönem sonu bakiye	2.422.139	(525.889)

Azınlık Payları

Yoktur. (31.12.2011- Yoktur).

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri	<u>01.01.2012-</u>	<u>01.01.2011-</u>
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.03.2011</u>
Kira gelirleri	45.633	37.163

Zeytinburnu Satışlar

Toplam

45.633

37.163

Kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 5.968 TL lik kısmı Özderici Holding A.Ş.' den, 38.522 TL lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd.Şti' den ve 1.143 TL' lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır. (31.12.2011) Kira gelirlerinin, 19.614 TL lik kısmı Özderici Holding A.Ş.' den, 135.053 TL lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd.Şti' den ve 4.254 TL' lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

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

	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
Satış ve pazarlama giderleri	-	-
Genel yönetim giderleri	171.500	249.140
Araştırma geliştirme giderleri	-	-
Toplam	171.500	249.140

Niteliklerine Göre Giderler

	01.01.2012 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri ve huzur hakları	59.287	34.114
SSK İşveren Hissesi	2.561	2.950
Diğer Personel Giderleri	10.598	12.101
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	1.413	25.500
Amortisman Giderleri	9.752	85.250
Aracılık Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	12.600	15.523
Reklam ve İlan Giderleri		14.584
Aidat Giderleri	5.056	180
KKEG	3.489	16.397
Kıdem Tazminatı	2.653	2.548
İTO Aidatları	1.014	2.225
Ulaşım giderleri	5.470	2.076
Sigorta Giderleri	8.466	4.929
Temsil ve İkram Giderleri	6.908	977
İletişim Giderleri	3.583	2.525
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	3.500	4.834
Araç Bakım Giderleri	1.016	6.092
Zeytinburnu Akevler Giderleri	25.583	7.613
Diğer	8.551	8.723
Toplam	171.500	249.140

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

28 ve 29 nolu dipnotta giderler niteliklerine göre açıklanmıştır.

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Gelirler

01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
------------------------------------	-----------------------------------

Taşıt Kira Geliri	3.300	-
Diğer	-	2.400
Toplam	3.300	1.960.685

32. FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2012 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
Banka Faiz Gelirleri	111.305	403.919
Menkul Kıymet satış geliri	4.523	955
Reeskont gelirleri	124.832	177.965
Toplam	240.660	582.839

33. FİNANSAL GİDERLER

	01.01.2012 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
Reeskont gideri	116.656	188.874
Banka giderleri	206	139
Kambiyo Zararları *	218.331	121
Toplam	335.193	189.134

* Şirketimizin ileri dönemlerde yapacağı döviz bazında mal alımları için portföyünde bulundurduğu dövizler 31.03.2012 dönemi kur değerlemesine tabi tutulduğundan 218.331 TL bu dönemde zarar oluşmuştur. Bilindiği üzere şirketimizin yürütmüş olduğu nuvo dragos projesinde daire teslimleri henüz başlamadığından dolayı satılan daire bedelleri muhasebe ilkeleri gereği alınan avanslar hesabında izlenmekte olup dönem itibari ile gelir hesaplarına yansıtılmamıştır.

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur)

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi:

31 Aralık 2011 ve 31.12.2010 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	(225.277)	1.031.443
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	6.142	35.142
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(231.419)	(1.066.585)
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 31.03.2012 ve 31.12.2011 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 Dönüşükten 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 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2012- 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi karşılık geliri/(gideri)	-	-
Toplam	-	-

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2012- 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
Hisse sayısı	100.000.000	100.000.000
Net dönem karı / (Zararı)	(217.100)	184.128
Hisse başına kazanç/(Zarar)	0,0022	0,0018
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,0022	0,0018
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	0,0022	0,0018
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,0022	0,0018
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,0022	0,0018

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ali Uğur Özderici	1.105.580	2.412.927
Ahmet Özderici	1.105.580	2.412.927
Toplam	2.211.160	4.825.855
Alacak Senetleri, Net		
Özderici Holding A.Ş.	-	737.161
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	2.211.160	5.563.016

Ortaklardan alacaklar: Şirketin Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan dairelerin Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici'ye satılmasından kaynaklanan alacak tutarı, 31.03.2012 tarihi itibari ile toplam 2.211.160 TL' dir. (31.12.2011- alacak senetleri 737.161 TL).

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alacak Senetleri, Net- Özderici Holding A.Ş.	-	-
Toplam	-	-

İlişkili Taraflardan Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.- Sözleşmeye istinaden verilen avans	175.000	250.000
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.(*)	1.474.671	1.037.741
Toplam	1.649.671	1.287.741

İlişkili Taraflardan Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.- Sözleşmeye istinaden verilen avans	-	-
Toplam	-	-

Sözleşmeye istinaden verilen avans: Özderici İnşaat ile Şirket arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, sözleşme tarihinde Şirket tarafından Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.' ne 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. 31.03.2012 itibariyle avans tutarını 175.000 TL' ye düşmüştür. (31.12.2011- 250.000 TL) (Dipnot 17).

(*): 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>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	-
Toplam	-	-

İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alınan Depozito ve Teminatlar- Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	415.965	290.651
Toplam	415.965	290.651

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. 31.03.2012 itibariyle teminat tutarı 415.965 TL' dir. (31.12.2011- 290.651 TL). (Dipnot 17).

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

	<u>01.01- 31.03.2012</u>	<u>01.01- 31.03.2011</u>
	<u>Kira Gelirleri</u>	<u>Kira Gelirleri</u>
Ortaklar- Özderici Holding A.Ş.	5.968	4.408
Toplam	5.968	4.408

Özderici GYO A.Ş.' ye ait Yapı Kredi Plaza ofis katının 40 metrekareselik kısmı Özderici Holding A.Ş.' ye kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.120 USD+KDV olmak üzere, yıllık 13.440 USD+KDV dir. (31.12.2011- Aylık kira tutarı 950 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.400 USD+KDV dir.)

	<u>01.01- 31.03.2012</u>	<u>01.01- 31.03.2011</u>
	<u>Hakediş Bedelleri</u>	<u>Hakediş Bedelleri</u>
İlişkili Kuruluş		
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	4.177.147	1.252.744
Toplam	4.177.147	1.252.744

Hakediş Bedelleri, Özderici İnşaat ile Şirket arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden dönem boyunca Özderici İnşaat tarafından inşaat harcamalarına istinaden kesilmiş olup, stoklar içerisinde inşaatı devam eden konut inşaat projesi hesabında aktifleştirilmiştir. (Dipnot 17).

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

Alınan teminat senetleri	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</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. (31.12.2011-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- 31.03.2012</u>	<u>01.01- 31.03.2011</u>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	36.000-	34.500

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 -31.03.2012	Ticari Alacaklar		Factoring	Bankalardaki	Likit	Finansal
	İlişkili	Diğer	Alacakları	Mevduat	Fon	Yatırımlar
	Taraf	Taraf	Diğer			
			Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski						
(A+B+C+D+E) (1)	2.211.160	1.144.336	-	6.244.983	-	553.426
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(6.900)	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	2.211.160	1.144.336	-	6.244.983	-	553.426
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)	-	1.180	81.620	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.180)	(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			-			

Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

İlişkili taraflardan olan alacak tutarının 2.211.160 TL' lik kısmı Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılması nedeniyle kalan borç tutarıdır. (31.12.2011 4.825.855 TL). Şirket ortakları ile daha önce tahsilatta yaşanan sorun bulunmamaktadır. (Not 37).

Diğer taraflardan olan ticari alacakların iskonto edilmiş değeri 1.144.336 TL olup, Nuvo Dragos projesi satışları ile önceki dönemlerde yapılan gayrimenkul satışları nedeniyle Şirketin müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır. Söz konusu senetlerin 6.900 TL'lik kısmı karşılığında, satışı yapılan dairelere Şirket tarafından ipotek konulmuş, olup teminat ile güvence altına alınmıştır. Alacak tutarının 1.104.398 TL'lik kısmı ise, Nuvo Dragos projesi satışları nedeniyle alınan senetlerden oluşmakta olup, konutların inşa halinde olması ve müşteriye henüz tapularının verilememesi nedeniyle karşılığında teminat yoktur. (31.12.2011- 766.836 TL toplam alacak ticari tutarının 11.040 TL lik kısmı teminat ile güvence altına alınmıştır.)

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

Akevler konutlarından, 2010 yılından devreden, tahsil edilemeyen kira alacak tutarı 1.180 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 -31.12.2011	Ticari Alacaklar	Factoring	Bankalardaki	Likit	Finansal
---------------------------------	-------------------------	------------------	---------------------	--------------	-----------------

			Alacakları	Mevduat	Fon	Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski						
(A+B+C+D+E) (1)	5.563.016	901.991	-	7.919.061	11.090	405.069
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(11.040)	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	5.563.016	901.991	-	7.919.061	11.090	405.069
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)	-	1.180	81.620	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.180)	(81.620)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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 31.12.2011 itibarıyla reeskont edilmiş değeri 737.161 TL dir

İlişkili taraflardan olan alacak tutarının 4.825.855TL' lik kısmı ise, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılması nedeniyle kalan borç tutarıdır. Şirket ortakları ile daha önce tahsilatta yaşanan sorun bulunmamaktadır. (Not 37).

Diğer taraflardan olan ticari alacakların iskonto edilmiş değeri 901.991 TL olup, Nuvo Dragos projesi satışları ile önceki dönemlerde yapılan gayrimenkul satışları nedeniyle Şirketin müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır. Söz konusu senetlerin 11.040 TL'lik kısmı karşılığında, satışı yapılan dairelere Şirket tarafından ipotek konulmuş, olup teminat ile güvence altına alınmıştır. Alacak tutarının 766.836 TL'lik kısmı ise, Nuvo Dragos projesi satışları nedeniyle alınan senetlerden oluşmakta olup, konutların inşa halinde olması ve müşteriye henüz tapularının verilememesi nedeniyle karşılığında teminat yoktur .Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

31.12.2011 itibarıyla Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış alacakların vadesine ilişkin detaylar:

Kısa Vadeli Alacaklar	<u>Tutar TL</u>
0-90 gün vadeli	63.240
90-180 gün vadeli	61.566
180-365 gün vadeli	500.675
Toplam	625.481

Uzun Vadeli Alacaklar	
1 - 2 yıl arası vadeli	168.281
2 -3 yıl arası vadeli	99.884
3 yıldan uzun vadeli	8.345
Toplam	276.510
Genel Toplam	901.991

(3): Akevler konutlarından, 2010 yılından devreden, tahsil edilemeyen kira alacak tutarı 1.180 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.

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	4.798	4.798	4.798	-	-	-
Ticari borçlar	22.165	22.165	22.165	-	-	-
Diğer borçlar	188.715	188.715	180.703	2.670	5.342	-
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	3.741	3.741	3.741	-	-	-
Ticari borçlar	1.276.123	1.276.123	1.276.123	-	-	-
Diğer borçlar	171.180	171.180	163.167	2.671	5.342	-
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)	3.328.278	1.727.746	112.051	2.790.573	1.333.394	111.271
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	437.906	247.000	-	466.558	247.000	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.766.185	1.974.746	112.051	3.257.130	1.580.394	111.271
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	113.824	48.100	-	90.856	48.100	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	113.824	48.100	-	90.856	48.100	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	3.880.009	2.022.846	112.051	3.347.987	1.628.494	111.271
10. Ticari Borçlar	3.808	2.148	-	4.057	2.148	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	3.808	2.148	-	4.057	2.148	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	26.563	14.983	-	28.301	14.983	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	26.563	14.983	-	28.301	14.983	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	30.372	17.131	-	32.359	17.131	-
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)	-	-	-	-	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.849.637	2.005.715	112.051	3.315.628	1.611.363	111.271
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	3.297.907	1.710.615	112.051	2.758.214	1.316.263	111.271
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Cari Dönem		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi/değer kaybetmesi halinde:				

1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	327.046	(384.141)	-	-
2- ABD Doları riskinden korununan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	327.046	(384.141)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	(2.032)	(55.063)	-	-
2- AVRO riskinden korununan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	(2.032)	(55.063)	-	-
TOPLAM(3+6+)	325.014	(439.204)	-	-

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	304.370	(304.370)	-	-
2- ABD Doları riskinden korununan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	304.370	(304.370)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	27.192	(27.192)	-	-
2- AVRO riskinden korununan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	27.192	(27.192)	-	-
TOPLAM(3+6+)	331.563	(331.563)	-	-

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin 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.

31 Mart 2012 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %2 oranında daha düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 7.003 TL artmış, faiz %2 oranında daha yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar (5.697) TL azalmış olacaktı.) (31 Aralık 2011 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %2 oranında daha düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 6.081 TL artmış, faiz %2 oranında daha yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar (5.405) TL azalmış olacaktı.)

Şirket'in 31.03. 2012 tarihi itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

		Cari Dönem 31.03.2012	Önceki Dönem 31.12.2011
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Kısa Vadeli		
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	553.426	405.069
	Uzun Vadeli		
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:

31.03.2012 ve 31.12. 2011 itibariyle 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:

31.03.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle 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.

<u>31 Mart 2012</u>	Finansal Varlıklar			
	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	6.278.972	-	6.278.972	-
<u>Finansal Yatırımlar</u>				
Hazine Bonosu	553.426	553.426		

<u>31 Aralık 2011</u>	Finansal Varlıklar			
	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	7.914.037	-	7.914.037	-
Likit Fonlar	11.090	-	11.090	-

Özel Kesim Tahvili	49.019	49.019	-	-
<u>Finansal Yatırımlar</u>				
Hazine Bonosu	356.050	356.050	-	-

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.03.2012 ve 31.12.2011 itibariyle, Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsalide Olmayan (Bireysel)Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	6.832.398	8.335.721
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı Projeler,Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a)	96.373.896	89.162.823
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		15.014.968	18.945.807
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	118.221.261	116.444.351
E	Finansal Borçlar	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Seri:VI,No:11,Md.35	4.798	3.741
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	104.631.509	104.848.610
	Diğer Kaynaklar		13.584.953	11.592.000
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	118.221.261	116.444.351
	Konsalide Olmayan (Bireysel)Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	6.832.398	8.335.721
A2	Vadeli /Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	6.832.398	8.335.721
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	İşletmecisi 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) 31.03.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011	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,Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a),(b)	0,87	0,84	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	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0,00	0,00	20%
6	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0,00	0,00	10%
	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0,00	0,00	10%

7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI,No:11,Md.35	0,00	0,00	500%
8	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 04.05.2012 tarih ve 86 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Başkan Vekili Ahmet Özderici üye Meral Özderici ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Orhan Aksüt ve Bahadır Kayan 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 terkerler 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. 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları Maltepe Belediye Başkanlığından 09.09.2008 tarihinde alınmıştır

2) Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.08.2011 tarih 72 nolu aldığı kararda, Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL' den 250.000.000 TL' ye yükseltilmesine ve bu maksatla Sermaye Piyasası Kurumu'na başvurulmuş,Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.08.2011 tarih 8123 nolu yazısı ile; Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye artırılması esas sözleşme değiştirilmesi kaydıyla uygun görülmüştür. Söz konusu artış ve buna ilişkin esas sözleşme değişikliği, 02.04.2012 yılında yapılan Genel Kurul' un onayına sunulmuş ve onaylanmıştır. Kayıtlı sermaye tavanı izni 2011-2015 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

3) Sermaye piyasası kurulu ,Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin seri :IV,No.56 ve 57 no'lu tebliğleri uyarınca Şirket Yönetim Kurulunun, 17.04.2012 tarih 85 nolu kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu komite ve oluşturulmuş olup, Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu üyemiz sayın Bahadır Kayan,üye Olarak Orhan Aksüt seçilmişlerdir. Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim kurulu üyemiz sayın Orhan Aksüt üye olarak sayın Bahadır Kayan seçilmişlerdir.