

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
SERİ : XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
KONSOLİDE OLMAYAN 01 OCAK - 30 EYLÜL 2013 ARA
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
SERİ : XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 30 EYLÜL 2013 ARA DÖNEMİNE AİT BİLANÇO VE GELİR TABLOSU
Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

BİLANÇO (TL)
XI - 29 KONSOLİDE OLMAYAN

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30.09.2013	Geçmiş Dönem 31.12.2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	16.373.857	4.294.113
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	576.160	1.176.887
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	576.160	1.176.887
Diğer Alacaklar	12	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	-	-
Türev Araçlar	13	-	-
Stoklar	14	135.167.710	113.463.711
Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.563.603	6.447.861
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	254.865	868.892
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.308.738	5.578.969
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	10.249	10.237
Diğer Dönen Varlıklar	16	13.839.277	9.941.217
ARA TOPLAM		173.530.856	135.334.025
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		173.530.856	135.334.025
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	74.908	185.659
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	74.908	185.659
Diğer Alacaklar	12	9.862	9.862
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	9.862	9.862
Türev Araçlar	13	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	3.857.113	3.857.113
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	3.857.113	3.857.113
Maddi Duran Varlıklar	19	2.232.018	2.321.363
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	339.131	428.476
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29		

		1.892.887	1.892.887
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	10.529	13.999
Peşin Ödenmiş Giderler	15	1.125	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	-	-
Diğer Duran Varlıklar	16	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.185.554	6.387.996
TOPLAM VARLIKLAR		179.716.410	141.722.021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	4.677	29.050
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	4.202.246	342.017
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	-	-
Ticari Borçlar	11	1.292.123	1.804.544
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	1.292.123	1.804.544
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	4.875	4.276
Diğer Borçlar	12	396.461	534.958
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	396.461	534.958
Türev Araçlar	13	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	17.610.849	16.342.332
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	-	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	25	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	-	-
ARA TOPLAM		23.511.231	19.057.177
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		23.511.231	19.057.177
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	57.411.792	17.826.000
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	-	-
Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	1.236.149	846.264
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	1.170.592	752.664
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	65.557	93.600
Türev Araçlar	13	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	21,25	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	50.759	44.529
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	25	-	-

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar	28	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	27	-	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		58.698.700	18.716.793
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	29	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	29	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	1.784.449	1.784.449
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	1.784.449	1.784.449
Diğer Kazanç/Kayıplar	29	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	29	-	-
Riskten Korunma Kazanç/Kayıpları	29	-	-
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	29	-	-
Diğer Kazanç/Kayıplar	29	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	1.505.120	2.422.139
Net Dönem Karı/Zararı	29	(6.441.571)	(917.019)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		97.506.479	103.948.050
TOPLAM KAYNAKLAR		179.716.411	141.722.021

GELİR TABLOSU XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2013-30.09.2013	01.01.2012-30.09.2012	01.07.2013-30.09.2013	01.07.2012-30.09.2012
Hasılat	30	110.437	137.148	1.318	45.693
Satışların Maliyeti (-)	30	-	-	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		110.437	137.148	1.318	45.693
BRÜT KAR/ZARAR		110.437	137.148	1.318	45.693
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(883.296)	(584.873)	(515.777)	(250.314)
Pazarlama Giderleri (-)	31	(219.748)	(321.171)	(53.674)	(9.394)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	31	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	9.419	9.900	179	3.300
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	0	0	0	0
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(983.189)	(758.996)	(567.954)	(210.716)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	206.740	266.512	138.559	76.475
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34				
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(776.448)	(492.484)	(429.395)	(134.240)
Finansman Gelirleri/Giderleri (-), Net	35	(5.665.122)	(190.416)	(2.682.504)	(130.743)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(6.441.571)	(682.900)	(3.111.899)	(264.983)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(6.441.571)	(682.900)	(3.111.899)	(264.983)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	17				
DÖNEM KARI/ZARARI		(6.441.571)	(682.900)	(3.111.899)	(264.983)

Pay Başına Kazanç	36	(0,0644)	(0,0068)	(0,0311)	(0,0026)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,0644)	(0,0068)	(0,0311)	(0,0026)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36		-		
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,0644)	(0,0068)	(0,0311)	(0,0026)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,0644)	(0,0068)	(0,0311)	(0,0026)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36		-		

Transferler											(917.019)	917.019	-	
Toplam Kapsamlı Gelir												(6.441.571)	(6.441.571)	
Sermaye Artırımı													-	
Temettüler													-	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış													-	
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış													-	
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													-	
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler													-	
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış													-	
30.09.2013 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	100.000.000	-	-	89.044	1.784.449	-					569.437	1.505.120	(6.441.571)	97.506.479

NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	30.09.2013	30.09.2012
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(31.335.915)	(12.668.374)
Dönem Karı/Zararı	(6.441.571)	(682.900)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	105.033	59.512
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	98.803	48.945
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	6.230	10.567
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler		
Pay Bazlı Ödemeleri ile İlgili Düzeltmeler		
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(24.999.378)	(12.044.986)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(21.686.234)	(20.199.682)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	711.478	5.026.331
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(5.011.742)	(2.381.148)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(533.211)	195.625
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	1.520.331	5.313.888
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		
Ödenen Temettüleri		
Alınan Temettüleri		
Ödenen Faiz		
Alınan Faiz		
Vergi Ödemeleri/İadeleri		
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(5.988)	(21.423)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi için Yapılan Nakit Çıkışları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(5.988)	(21.423)
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Alımlarından Nakit Çıkışları		
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Girişleri		
Alınan Temettüleri		
Ödenen Faiz		
Alınan Faiz		
Vergi Ödemeleri/İadeleri		
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	43.421.647	9.078.426
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		

İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	43.421.647	9.078.426
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Girişleri		
Ödenen Temettüleri		
Alınan Faiz		
Ödenen Faiz		
Vergi Ödemeleri/İadeleri		
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	12.079.744	(3.611.371)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	12.079.744	(3.611.371)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4.294.113	7.979.670
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	16.373.857	4.368.299

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ : XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE
OLMAYAN 01 OCAK - 30 EYLÜL 2013 ARA DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

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

b) Merkez adresi:

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

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

30.09.2013 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. 30.09.2013 itibariyle Ali Uğur Özderici % 22,72 ve Ahmet Özderici %21,87 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09, dolaşımdaki hisse oranı 30,03 hisseler olup, Borsa İstanbul (BIST)' da işlem görmektedir.

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket, Borsa İstanbul (IMKB)'da 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 iştiğal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

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

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup, 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 30.09.2013 itibariyle, Şirketin söz konusu proje kapsamında konut satışları devam etmektedir. Şirketin bunun dışında, Yapı Kredi Plaza da bulunan ofis kira geliri mevcuttur.

g) Ortaklık yapısı ile işletmede dolaylı kontrolü bulunan ortaklar:

Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Ali Uğur Özderici	22.715.798	22.715.798	22,72%	20.821.833	20.821.833	20,82
Ahmet Özderici	21.872.876	21.872.876	21,87%	20.821.833	20.821.833	20,82
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25.025.114	25,03%	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer	30.386.212	30.386.212	30,39%	33.331.220	33.331.220	33,33
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. (31.12.2012- 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.

2012 yılı Hisse devri:

20.01.2012 tarihinde Özderici Holding A.Ş. BIST'de işlem görmeyen paylarından 3.000.000 adet hisse senedini Ali Uğur Özderici' ye ve 3.000.000 adet hisse senedini Ahmet Özderici' ye devretmiş olduğunu bildirmiş olup, Şirket Yönetim Kurulu'nun 20.01.2012 tarih 75 nolu aldığı karar ile, söz konusu hisse devir işlemlerinin kabul edilmesine ve ortaklar pay defterine kayıt edilmesine karar verilmiştir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2013 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2012: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2012: 250.000.000 adet pay).

- g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:
30.09.2013 itibariyle ortalama çalışan sayısı 8 kişi (31.12.2012- 8 kişi)' dir.
- h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları:
30.09.2013 itibariyle yoktur. (31.12.2012- Yoktur.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: II, No: 14.1 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, 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn.) ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTKn.) ile getirilen yeniliklere uyum sağlanması amacıyla yayınlanmış olup, 1 Nisan 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönem finansal raporlardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir.

Bu tebliğ ile SPK'nın Seri:XI, No:3 sayılı "Sermaye Piyasasında Ara Mali Tablolara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ, Seri:XI, No:5 sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğe Ek Tebliğ, Seri:XI, No:19 sayılı Vadeli İşlem ve Opsiyon Sözleşmelerinin Muhasebesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri:XI, No:21 sayılı Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri: XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve Seri: XII, No:1 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Ortaklık ve Kuruluşların Mali Tablo ve Rapor Düzenleme, Kamuya Duyurma ve Bağımsız Denetleme Yükümlülüklerinin Belirlenmesine İlişkin Genel Açıklama Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları' na ("TFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir.

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri:II, No:14.1 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' çerçevesinde TMS/TFRS' ye göre hazırlamıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve yürürlükteki Vergi Usul Kanundaki belirlenen muhasebe ilkelerine uygun TL olarak tutmakta ve hazırlamaktadır

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler: SPK' nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ise ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

2.1.3 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.

2.1.4 Para Birimi

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlarda kullanılan Para Birimi Türk Lirası (TL)'dir. T.C. Devletin Para Birimi Hakkındaki 5083 sayılı kanununun 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.

2.1.5 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.2 MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem mali tablolarının düzenlenmesi:

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 30.09.2013 bilançosu, 31.12.2012 bilançosu ile, 01.01.2013-30.09.2013 dönemi gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu, 01.01.2012-30.09.2012 dönemi ile, , 01.01.2013-30.09.2013 dönemi nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu, 01.01.2012-30.09.2012 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri:II, No:14.1 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' çerçevesinde TMS/TFRS' ye göre hazırlanmış olup, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından, Şirketin karşılaştırmalı finansal tablolarında da aynı tebliğ çerçevesinde gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar aşağıdaki gibidir:

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir:

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik) TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

2.3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibarıyla 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. Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibarıyla makul değerlerini yansıtmaktadır. (Dipnot 7).

Ticari alacaklar:

Şirketin Ticari alacaklar hesabı müşterilerden alacak senetleri, şüpheli hale gelmiş alacaklar ile ortaklardan alacaklardan oluşmaktadır. Alacak senetleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş

değer üzerinden gösterilmiştir. Şüpheli hale gelmiş alacaklar için finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Ortaklardan alacaklar ise kayıtlı değeriyle gösterilmiştir. Şirket yöneticileri, ticari alacakların defter değerinin makul değerine yakın olduğunu düşünmektedir. (Dipnot 6,11).

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 gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin arsa maliyeti de stoklar hesabında yer almakta olup, 30.09.2013 ve 31.12.2012 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 14).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi:

Şirketin 30.09.2013 ve 31.12.2012 Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katının kiraya verilen kısmı mali tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul 30.09.2013 ve 31.12.2012 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 18).

Maddi Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle 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 itibariyle 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 ettirilmektedir. Varlıklar amortismanına tabi tutulurken Vergi Usul Kanunda 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 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 30.09.2013 ve 31.12.2012 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

değerleme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. (Dipnot 19). 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 itibariyle 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 itibariyle değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar yada zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Vergi Usul Kanunda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. (Dipnot 20). 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. 30.09.2013 ve 31.12.2012 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 değerlendirilmektedir. Dolayısıyla Şirketin 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır. (Dipnot 18,19,20).

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 01.01.2013.- 30.09.2013 ve 01.01.2012.- 31.12.2012 dönemlerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti yoktur, finansman giderleri doğrudan gelir tablosuna gider kaydedilmiştir. (Dipnot 35).

Finansal Varlıklar:

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

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

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

30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık yoktur.

b) Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar:

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

30.09.2013 ve 31.12.2012 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.

30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Şirketin Satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Finansal yükümlülükler:

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirketin 30.09.2013 ve 31.12.2012 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 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. Şirket yöneticileri, ticari borçlar ile diğer borçların defter değerinin makul değerine yakın olduğunu düşünmektedir. (Dipnot 6,11).

Diğer finansal yükümlülükler: Şirketin 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle, Diğer finansal yükümlülükleri arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları ile Uzun vadeli krediler, alındıkları tarihte, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilmiştir. Dönem sonunda, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Kredi tutarı ile iskonto edilmiş maliyet arasındaki fark gelir tablosuna finansman maliyeti olarak yansıtılmıştır. (Dipnot 9).

Kredi kartı borçları ise, 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 30).

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.-30.09.2013 ve 01.01.-30.09.2012 dönemlerinde Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirleri mevcuttur. (Dipnot 30).

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.-30.09.2013 ve 01.01.-30.09.2012 dönemlerinde gayrimenkul satış geliri yoktur (Dipnot 30).

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

Şirketin sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir. Şirketin, 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle inşaatı devam eden konut projesi Nuvo Dragos olup, Şirketin konut satışlarına ilişkin yapmış olduğu tahsilatlar 'Ertilenmiş Gelirler' hesabında yer almaktadır. Konut inşaat projesi tamamlanıp, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde, söz konusu avans hesabı kapatılıp hasılat olarak gelir tablosuna kaydedilecektir. (Dipnot 12).

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. (Dipnot 6).

Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ali Uğur Özderici	Ortak	Ortak
Ahmet Özderici	Ortak	Ortak
Özderici Holding A.Ş.	Ortak	Ortak
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (*)	İlişkili Kuruluş	İlişkili Kuruluş

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

30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle yukarıda belirtilen ilişkili taraflardan ilişkili taraflara 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 21).

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

Hisse Başına Kazanç

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

Nakit Akım Tablosu

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar ancak Şirket’in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışı akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda ayrılır. Şirketin 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler mali tablolara yansıtılmamış olup, bilanço dışı yükümlülük yada varlık olarak sınıflandırılmıştır. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin olduğu durumları, şarta bağlı varlıklar ise ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin mümkün olduğu durumları ifade etmektedir. (Dipnot 25).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

Şirketin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul ile birleşme işlemi 31.12.2008 tarihinde yapılmış olup, 7 Ocak 2009 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde 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 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

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

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Finansal tabloların Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Ticari alacak ve borçlar
Maddi duran varlıklar
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Maddi olmayan duran varlıklar
Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi
Finansal araçlar

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2012-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.

Şirketin cari ve önceki dönemde satış gelirleri gayrimenkul kira gelirinden oluşmaktadır. Şirketin gelir ve giderlerine ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir:

	30.09.2013	30.09.2012
Hasılat	110.437	137.148
Kira Gelirleri	110.437	137.148
Satışların Maliyeti (-)	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	110.437	137.148
BRÜT KAR/ZARAR	110.437	137.148
Genel Yönetim Giderleri (-)	-	584.873
Pazarlama Giderleri (-)	-	321.171

Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.419	9.900
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	983.189	758.996
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	206.740	266.512
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-
Finansman Giderleri (-)	5.665.122	190.416
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	6.441.571	682.900
DÖNEM KARI/ZARARI		

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.(*)	254.865	868.892
Toplam	254.865	868.892

(*): 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. (Not 15).

İlişkili Taraplara Diğer Uzun Vadeli Borçlar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Alınan Depozito ve Teminatlar- Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	1.170.592	752.664
Toplam	1.170.592	752.664

Alınan Depozito ve Teminatlar: Şirket ile Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, Şirket' e kesilen hakedişler üzerinden %3 oranında teminat kesintisi yapılmaktadır. 30.09.2013 itibariyle teminat tutarı 1.170.592 TL'dir. (31.12.2012- 752.664 TL). (Dipnot 12-14).

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

	<u>01.01- 30.09.2013</u>	<u>01.01- 30.09.2012</u>
	Kira Gelirleri	Kira Gelirleri
Ortaklar- Özderici Holding A.Ş.	20.515	17.996
Toplam	20.515	17.996

Özderici GYO A.Ş.' ye ait Yapı Kredi Plaza ofis katının 40 metrekarelik kısmı Özderici Holding A.Ş.' ye kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.200 USD+KDV olmak üzere, yıllık 14.400 USD+KDV dir. (31.12.2012- Aylık kira tutarı 1.120 USD+KDV olmak üzere, yıllık 13.440 USD+KDV'dir.)

	<u>01.01- 30.09.2013</u>	<u>01.01- 30.09.2012</u>
	Hakediş Bedelleri	Hakediş Bedelleri
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	13.930.954	5.264.765
Toplam	13.930.954	5.264.765

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 14).

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

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Alınan teminat senetleri		
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.

Alınan Kefaletler

Şirketin kullandığı uzun vadeli döviz ve TL kredilerinde Özderici Holding A.Ş.'nin 22.500.000 ABD\$ ve 19.995.000 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur).

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

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

	<u>01.01- 30.09.2013</u>	<u>01.01- 30.09.2012</u>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	197.250	122.250

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kasa	50.616	8.637
Bankalar	16.323.241	4.285.476
Vadesiz Mevduat	20.566	25.776
Vadeli Mevduat	16.302.675	4.259.700
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	16.373.857	4.294.113

Vadeli Mevduatlar: Vadeli mevduatların faiz oranları, açılış tarihleri ve vadeleri aşağıda belirtilmiş olup, döneme isabet eden faiz tahakkuku toplamı 97.008 TL hesaplanmış ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş (31.12.2012: 7.669 TL) diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir:

<u>TL Mevduat</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>30.09.2013</u> <u>Faiz Tutarı</u>	<u>30.09.2013</u> <u>Mevduat+Faiz</u> <u>Toplamı</u>
190.000	30.09.2013	01.10.2013	6,0	-	190.000
1.545.040	30.09.2013	22.11.2013	9,5	-	1.545.040
1.700.000	02.09.2013	10.10.2013	9,7	12.650	1.712.650
5.000.000	02.09.2013	31.10.2013	9,7	37.205	5.037.205
5.000.000	02.09.2013	02.12.2013	9,5	36.438	5.036.438
1.991.640	02.09.2013	04.10.2013	7,01	10.714	2.002.354
				97.008	15.523.688

<u>Döviz tutarı</u>	<u>TL</u> <u>Karşılığı</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz</u> <u>Oranı</u>	<u>30.09.2013</u> <u>Faiz Tutarı</u> <u>(TL)</u>	<u>30.09.2013</u> <u>Mevduat+Faiz</u> <u>Toplamı</u>
376.190 ABD\$	765.246	30.09.2013	01.10.2013	1,25	-	765.246
5.000 EURO	13.742	30.09.2013	01.10.2013	1,25	-	13.742
						778.988

**Toplam Vadeli
Mevduat Toplamı**

97.008

16.302.675

<u>TL Mevduat</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz</u> <u>Oranı</u>	<u>31.12.2012</u> <u>Faiz Tutarı</u>	<u>31.12.2012</u> <u>Mevduat+Faiz</u> <u>Toplamı</u>
547.125	21.12.2012	21.01.2013	7,90%	1.004	548.129

	<u>TL</u>			<u>Faiz</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>
<u>Döviz tutarı</u>	<u>Karşılığı</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Oran</u>	<u>Faiz Tutarı</u>	<u>Mevduat+Faiz</u>
					<u>(TL)</u>	<u>Toplamı</u>
1.500.000 ABD\$	2.673.900	03.12.2012	04.01.2013	2,80%	5.728	2.679.628
250.000 ABD\$	445.650	03.12.2012	08.01.2013	2,75%	938	446.588
328.372 ABD\$	585.356	31.12.2012	02.01.2013	1,25%	-	585.356
	3.704.906				6.665	3.711.571
Toplam Vadeli						
Mevduat Toplamı					7.669	4.259.700

Bloke Mevduat:

30.09.2013 itibariyle yoktur. (31.12.2012- Şirket ile banka arasında yapılan sözleşmeye istinaden; Şirket'in müşterilerine kullanılan konut kredisi bakiyesinin %10'nuna denk gelen mevduat tutarı olan 547.125 TL Banka tarafından bloke edilmiştir. Söz konusu bloke Ocak 2013'te kaldırılmıştır).

	<u>01.01- 30.09.2013</u>	<u>01.01- 31.12.2012</u>
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	16.373.857	4.294.113
Blokeli Mevduat (-)	-	(547.125)
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	16.373.857	3.746.988

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2012– Yoktur)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2012– Yoktur)

9. FİNANSAL BORÇLAR:

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kredi kartları	4.677	29.050
Toplam	4.677	29.050

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Uzun Vadeli Döviz Kredisi Kısa Vadeli Kısımları	3.267.208	-
Uzun Vadeli Döviz Kredisi Faiz tahakkuku	782.272	342.017
Uzun Vadeli TL Kredisi Faiz tahakkuku	152.765	-
TOPLAM	4.202.246	342.017

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Uzun Vadeli Döviz Kredisi	37.416.792	17.826.000
Uzun Vadeli Türk Lirası Kredisi	19.995.000	-
TOPLAM	57.411.792	17.826.000

Şirket tarafından 04.07.2012, 03.12.2012, 01.02.2013 ve 24.05.2013 tarihlerinde 5.000.000 ABD\$ tutarında olmak üzere toplam 20.000.000 ABD\$ tutarında 4 adet ve 02.09.2013 tarihinde 19.995.000 TL tutarında 1 adet TL cinsinden uzun vadeli kredi kullanılmıştır. Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

<u>Açılış Tarihi</u>	<u>ABD\$</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>30.09.2013</u> <u>İskonto edilmiş Faiz</u> <u>Tutarı</u>
04.07.2012	5.000.000	10.171.000	6,90%	168.070
03.12.2012	5.000.000	10.171.000	5,50%	182.465
01.02.2013	5.000.000	10.171.000	5,25%	137.028
24.05.2013	5.000.000	10.171.000	3,80%	294.709
Toplam	20.000.000	40.684.000		782.272
<u>Açılış Tarihi</u>	<u>TL</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>30.09.2013</u> <u>İskonto edilmiş Faiz</u> <u>Tutarı</u>	
04.09.2013	19.995.000	1,02%	152.765	
Toplam	19.995.000		152.765	
Genel Toplam				935.037

Kredilerin faiz ödemeleri ise 6 ayda bir yapılacaktır. Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

YP krediler

<u>Geri Ödeme Tarihi</u>	<u>Anapara Tutarı (YP)</u>	<u>Anapara Tutarı (TL)</u>
May.14	673.881	1.370.811
Tem.14	932.258	1.896.399
Kas.14	684.374	1.392.154
Ara.14	942.916	1.918.080
Oca.15	960.930	1.954.724
Şub.15	1.000.000	2.034.200
May.15	699.617	1.423.161
Haz.15	971.247	1.975.711
Tem.15	998.582	2.031.316
Ağu.15	1.000.000	2.034.200
Kas.15	713.729	1.451.868
Ara.15	999.108	2.032.385
Oca.16	1.035.158	2.105.718
Şub.16	1.000.000	2.034.200
May.16	728.125	1.481.152
Haz.16	1.028.439	2.092.051
Tem.16	1.073.073	2.182.845
Ağu.16	1.000.000	2.034.200
Kas.16	742.481	1.510.355
Ara.16	1.058.290	2.152.774
Şub.17	1.000.000	2.034.200
May.17	757.791	1.541.498
Toplam	20.000.000	40.684.000

TL Krediler

<u>Geri Ödeme Tarihi</u>	<u>Anapara Tutarı (TL)</u>
02.03.2015	2.058.970
02.09.2015	2.171.597
02.03.2016	2.290.385
02.09.2016	2.415.670
02.03.2017	2.547.809
02.09.2017	2.687.176
02.03.2018	2.834.166
02.09.2018	2.989.227
Toplam	19.995.000
Genel Toplam Krediler	60.679.000

Kredilerin Teminatı: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan, henüz hiç satışa çıkarılmamış olan C Blok da ki bazı daireler üzerine banka lehine 27.000.000 ABD\$ ve 21.995.000 TL tutarında ipotek konulmuştur.

Ayrıca, Şirketin kullandığı kredi ile ilgili, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 22.500.000 ABD\$ ve 19.995.000 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

10. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2012- Yoktur).

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	576.160	1.176.887
TOPLAM	576.160	1.176.887

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ticari Alacaklar	-	-
Alacak Senetleri, Net (*)	576.160	1.176.887
Şüpheli Ticari alacaklar	-	1.180
Şüpheli Ticari alacaklar karşılığı (-)	-	(1.180)
Toplam	576.160	1.176.887

Şüpheli Ticari alacaklar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Açılış	1.180	1.180
Dönem içinde şüpheli hale gelen	-	-
Dönem içinde tahsilat	(1.180)	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	-	1.180

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	74.908	185.659
TOPLAM	74.908	185.659

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	74.908	185.659
Alacak Senetleri, Net (*)	74.908	185.659
Toplam	74.908	185.659

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	1.292.123	1.804.544
TOPLAM	1.292.123	1.804.544

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	1.292.123	1.804.544
Satıcılar	489.770	531.627
Borç Senetleri (**)	802.353	1.272.917
Toplam Ticari Borçlar	1.292.123	1.804.544

(**): Borç senetleri, projede kullanılacak ana malzeme alımları için satıcı firmalara verilmiştir

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	9.862	9.862
TOPLAM	9.862	9.862

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	396.461	534.958
TOPLAM	396.461	534.958

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ödenecek Muhtasar Borçları	33.499	34.185
Ödenecek Tevkifatlı KDV	161.661	285.453
Ödenecek Hakediş ve Serbest Meslek Mk. Stopajı	199.298	211.313
Vadesi Geçmiş, Ertelen. veya Taksitlendirilmiş vergi (*)	2.003	4.007
TOPLAM	396.461	534.958

Diğer Uzun Vadeli Borçlar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	1.170.592	752.664
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	65.557	93.600
TOPLAM	1.236.149	846.264

İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Alınan depozito ve teminatlar(**)	65.557	92.265
Kira depozitosu	-	26.708
Diğer	65.557	65.556
Vadesi Geçmiş, Ertelen. veya Taksit. vergi (*)	-	1.336
Toplam Diğer Borçlar	65.557	93.600

(*): 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. 30.09.2013 itibariyle kalan borç tutarı 2.003 TL'dir. (31.12.2012- 5.342 TL).

(**): Sönmez İnşaat ile Şirket arasında yapılan Hafriyat Sözleşmesine istinaden, Şirket'e kesilen hak edişler üzerinden %5 oranında teminat kesintisi yapılmış olup, 30.09.2013 itibariyle diğer teminat tutarının 53.055 TL'lik kısmı Sönmez İnşaat'tan alınan teminattır. (31.12.2012- 53.055 TL). (Dipnot 14).

Şirketin Kısa Vadeli Factoring Alacakları aşağıdadır:

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kısa Vadeli Factoring Alacakları		
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	81.620	81.620
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları Karşılığı	(81.620)	(81.620)

Toplam Factoring Alacakları

-

-

30.09.2013 ve 31.12.2012 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 25). Kanuni Takipteki Factoring Alacakların dönem içindeki hareketleri aşağıdadır:

Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Açılış	81.620	81.620
Dönem içinde yapılan tahsilat	-	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	81.620	81.620

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2012- Yoktur).

14. STOKLAR

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Arsa- Nuvo Dragos Projesi	52.333.700	52.333.700
İnşaatı devam eden Nuvo Dragos konut projesi maliyeti	82.834.010	61.130.011
Toplam	135.167.710	113.463.711

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, 2010 yılında Diğer Faaliyet Gelirlerine kaydedilmiştir. (Dipnot 31).

Parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin adı 'Nuvo Dragos' olarak tescil edilmiş olup, halen inşaatı devam etmektedir. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2012 tarih ve 18 nolu değerlendirme raporuna göre; proje inşaatının ortalama tamamlanma oranı %63,19 ve tamamlanma oranı göre piyasa değeri, 450.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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 Blokta 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.
- Teminat:

Müteahhit sözleşmeye istinaden İşveren' e 500.000 TL teminat senedi vermiştir. (Not 22). Ayrıca, Müteahhit yapacağı işin teknik şartnamelere ve sürelerine uygun yapılmamasından doğabilecek zararlara karşı; sözleşme toplam bedelinin %3' üne karşılık gelecek tutara ulaşınca kadar, hakedişler üzerinden %3 teminat kesilmektedir. Söz konusu teminat müteahhidin yaptığı işin kesin kabulünün İşverence yapılması halinde, iş bitiminden bir ay sonra Müteahhide aynen iade edilecektir. (Not 12).

Sigorta bedeli: 30.09.2013 itibariyle, inşaat bütün risklere karşılık 104.357.297 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca enkaz kaldırma, mevcut tesis-satış ofisi ve bina, şantiye tesisleri 6.494.067 TL bedelle, makine parkı 2.058.954 TL bedelle sigortalıdır. İnşaat makineleri (Vinçler) ise 2.153.539 TL bedelle sigortalıdır.

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 6)	254.865	868.892
İlişkili Olmayan Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	7.308.738	5.578.969
TOPLAM	7.563.603	6.447.861

İlişkili Olmayan Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Verilen Sipariş Avansları (*)	7.298.061	5.539.759
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	10.677	39.210
TOPLAM	7.308.738	5.578.969

(*): Hesabın bakiyesi Nuvo Dragos Projesinde kullanılacak ana malzeme alımları için satıcı firmalara verilmiştir. Nuvo Dragos Projesi ile ilgili detaylı açıklamalar 14 Nolu dipnotta açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	1.125	-
TOPLAM	1.125	-

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Devreden KDV	12.630.441	9.941.217
İndirilecek Katma Değer Vergisi	1.208.836	
TOPLAM	13.839.277	9.941.217

17. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR, SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN VARLIK GRUPLARINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur)

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2012</u>	<u>Girişler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Yeniden Değerleme</u>	<u>Cıkışlar (-) Maliyet</u>	<u>30.09.2013</u>
Binalar -Yapı Kredi Plaza	3.857.113	-	-	-	-	3.857.113
Toplam	3.857.113	-	-	-	-	3.857.113

30.09.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

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 01.06.2013 tarihinde Destek Menkul Değerler A.Ş.' ye kiralanmıştır. Şirket ile Destek Menkul Değerler A.Ş. arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden aylık kira tutarı 8.294 ABD\$ + KDV olmak üzere yıllık 99.528 ABD\$+KDV' dir. (31.12.2012- Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Ştd.'ne kiralanmış olup kira tutarı yıllık 85.800 ABD\$+KDV (Aylık 7.150 ABD\$+KDV dir.)

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.200 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 14.400 ABD\$+KDV dir. (31.12.2012- Aylık kira tutarı 1.120 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 13.440 ABD\$+KDV dir.)

30.09.2013 ve 31.12.2012 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 'Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 28 Aralık 2012 tarih 1212001 nolu Değerleme Raporu ile 5.750.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle bilançoda piyasa değeri üzerinden 3.857.113 TL olarak gösterilmiştir. Piyasa değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç 33.540 TL olup, 2012 yılı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 29).

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	<u>31.12.2012</u>	<u>Girisler</u>	<u>Yeniden Değerleme</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>30.09.2013</u>
Binalar-Yapı Kredi Plaza (*)	1.892.887	-	-	-	1.892.887
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	588.230	-	-	-	588.230
Döşeme ve Demirbaşlar	356.692	5.988	-	-	362.680
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	2.887.623	5.988	-	-	2.893.610
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	209.783	87.993	-	-	297.776
Döşeme ve Demirbaşlar	324.252	7.340	-	-	331.593
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	566.260	95.333	-	-	661.593
Net Defter Değeri	2.321.363				2.232.018

30.09.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı 30.09.2013 ve 31.12.2012 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 'Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 28 Aralık 2012 tarih 1212001 nolu Değerleme Raporu ile 5.750.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.892.887 TL olarak gösterilmiştir. 2012 yılında Meydana gelen yeniden değerlendirme artışı 16.460 TL olup, 2012 yılında özkaynaklar hesap grubu içerisinde Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabı ile ve 'Diğer Kapsamlı Gelir' de muhasebeleştirilmiştir. (Dipnot 29).

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>30.09.2013</u>
Haklar	85.068	-	-	85.068

Toplam	85.068	-	-	85.068
Birikmiş itfa payları				
Haklar	71.069	3.470	-	74.539
Toplam	71.068	3.470	-	74.539
		-		
Net	13.999	3.470		10.529

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Personel Ücretleri	-	-
SGK Borçları	4.875	4.276
TOPLAM	4.875	4.276

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	50.759	44.529
TOPLAM	50.759	44.529

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 (kadımlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

Şirket'in ilişikteki mali tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 30.09.2013 tarihinde geçerli olan 3.254,44 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (31.12.2012- 3.033,98 TL). 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 TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir; esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 30.09.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 10 enflasyon oranı ve % 5,34 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %4,66 gerçek iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31.12.2012- %4,66).

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Dönem Başı Bakiye	44.529	30.837
Yıl içinde ödenen, iptal edilen (-)	- 3.882	-
Dönem içinde tahakkuk edilen	10.112	13.692
Dönem Sonu Bakiye	50.759	44.529

22. 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 24).

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İnşaatı devam eden konut projesine ilişkin alınan avanslar -Nuvo Dragos (*)	17.610.849	16.342.332
Toplam	17.610.849	16.342.332

Hesabın bakiyesi; Şirketin Nuvo Dragos konut projesi kapsamında, konut satışına ilişkin müşterilerden alınan konut bedelleri ile avans bedellerinden oluşmaktadır. Konut inşaat projesi tamamlanıp, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde söz konusu avans hesabı kapatılıp hasılat olarak gelir tablosuna kaydedilecektir.

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	30.09.2013	31.12.2012
Peşin ödenen vergi ve fonlar	10.249	10.237
TOPLAM	10.249	10.237

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	30.09.2013	31.12.2012
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	(6.750.057)	(1.015.243)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	129.684	22.333
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(6.620.193)	(992.910)
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 temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 30.09.2013 ve 31.12.2012 tarihlerinde %20’dir. Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO ‘ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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

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

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi karşılık geliri/(gideri)	-	-	-	-
TOPLAM	-	-	-	-

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

Yoktur. (31.12.2012- Yoktur)

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar

Yoktur. (31.12.2012- Yoktur)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 30.09.2013 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdadır:

Şirketin açtığı davalar:

Enar Dekor Mobilya Ltd. (Eski Adı ile Öcal Mobilya):

Davanın konusu: Enar Dekor Mobilya Ltd.'nin 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. 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.

Ayedaş A.Ş.: Şirket Ayedaş A.Ş.'den gelen faturalardaki toplam 7.012 TL tutarındaki ödemiş olduğu kaçak elektrik kullanım bedellerinin iadesi için dava açmıştır. Dava devam etmektedir.

Verilen Teminatlar:

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
a) Verilen Teminat mektupları	-	45.600
b) Verilen İpotek: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan, henüz hiç satışa çıkarılmamış olan C Blok da ki bazı daireler üzerine banka lehine 27.000.000 ABD\$ ve 21.995.000 TL tutarında ipotek konulmuştur. Ayrıca, Şirketin kullandığı kredi ile ilgili, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 22.500.000 ABD\$ ve 19.995.000 TL tutarında kefaleti mevcuttur.		

Alınan Teminatlar:

a) Alınan Teminat senetleri:

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</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)	693.120	641.914
Nolte Mutfak ve Mobilya San. Tic. Ltd. Şti. (150.000 EURO)	377.055	352.755
Diğer satıcılar	710.000	620.000
Toplam	2.480.175	2.314.669

b) Alınan Teminat Mektupları:

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Şenyuva Alüminyum San. ve Tic. Ltd. Şti. (450.000 USD)	866.160	802.170
Aslandağ Ahşap İnş. Ltd. Şti.	1.000.000	-
Toplam	1.866.160	802.170

c) İpotek: Yoktur.

(31.12.2012 itibariyle yoktur.)

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

26. 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.

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Ali Uğur Özderici	22.715.798	22.715.798	22,72%	20.821.833	20.821.833	20,82
Ahmet Özderici	21.872.876	21.872.876	21,87%	20.821.833	20.821.833	20,82
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25.025.114	25,03%	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer	30.386.212	30.386.212	30,39%	33.331.220	33.331.220	33,33
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. (31.12.2012- 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.

2012 yılı Hisse devri:

20.01.2012 tarihinde Özderici Holding A.Ş. BIST’de işlem görmeyen paylarından 3.000.000 adet hisse senedini Ali Uğur Özderici’ ye ve 3.000.000 adet hisse senedini Ahmet Özderici’ ye devretmiş olduğunu bildirmiş olup, Şirket Yönetim Kurulu’nun 20.01.2012 tarih 75 nolu aldığı karar ile, söz konusu hisse devir işlemlerinin kabul edilmesine ve ortaklar pay defterine kayıt edilmesine karar verilmiştir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2013 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2012: 250.000.000 TL)’dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2012: 250.000.000 adet pay).

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>Kayıtlı Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Emisyon primi	89.044	89.044

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiğER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Maddi Varlıklar Yeniden

Değerleme Artışları-Yapı Kredi Plaza

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Açılış, Dönem Başı	1.784.449	1.767.989
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Değer Artış fonu (Not 18)	-	16.460
Dönem sonu bakiye	1.784.449	1.784.449

Hesabın bakiyesi; Yapı Kredi Plaza’ ya ait yeniden değerlendirme artışları olup, söz konusu gayrimenkulün değer artışına ilişkin detaylı açıklama 19 Nolu Dipnotta verilmiştir. (31.12.2012- Değer artış fonlarında 16.460 TL tutarında artış olmuştur.)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</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 kullanılabilen 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 itibariyle kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları, geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Dönem Başı, Açılış	2.422.139	(525.889)
Önceki yıl dönem karı	(917.019)	2.948.028
Dönem sonu bakiye	1.505.120	2.422.139

Kar dağıtımı

02.04.2013 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketin 2012 yılı VUK' a göre hazırlanmış mali tabloları ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliğ esaslarına göre düzenlenen mali tablolarında zarar bulunması sebebiyle, kar dağıtımına imkan bulunmadığına karar verilmiştir.

NET DÖNEM KARI/ZARARI

	30.09.2013	31.12.2012
Net Dönem Karı/(Zararı)	(6.441.571)	(917.019)

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Hasılat

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Kira gelirleri	110.437	137.148	1.318	45.693
Hasılat Toplamı	110.437	137.148	1.318	45.693

Kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 13.280 TL' lik kısmı Özderici Holding A.Ş.' den, 93.452 TL' lik kısmı Destek Menkul Değerler A.Ş.'den ve 3.705 TL' lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır. (30.09.2012-Kira gelirlerinin, 17.996 TL' lik kısmı Özderici Holding A.Ş.' den, 115.635 TL' lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd. Şti' den ve 3.517 TL' lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

Satışların Maliyeti

Yoktur. (30.09.2012-Yoktur.)

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

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Genel yönetim giderleri	883.296	584.873	515.777	250.314
Satış ve pazarlama giderleri	219.748	321.171	53.674	9.394
TOPLAM	1.103.045	906.044	569.451	259.708

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	424.328	502.320	220.253	137.636
Diğer Personel Giderleri	35.756	40.865	13.506	12.454
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	15.525	27.026	-5.279	8.150
Amortisman Giderleri	98.803	48.900	33.234	16.673
Aracılık, Saklama Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	81.025	48.842	21.362	8.400
Aidat Giderleri	31.705	21.116	6.945	815
KKEG	121.916	7.862	113.011	3.606
Kıdem Tazminatı	6.230	10.567	-574	5.240
İTO Aidatları	260	4.545	1	-
Tescil ve ilan giderleri	8.500	6.951	-	10.548
Reklam ve İlan Giderleri	88.585	75.373	88.585	10.177
Ulaşım giderleri	37.346	23.533	16.418	20.688

Sigorta Giderleri	44.527	26.108	17.777	11.582
Temsil ve İkrâm Giderleri	20.125	10.557	5.338	245
İletişim Giderleri	14.136	12.278	5.531	4.100
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	14.747	3.500	4.827	-
Diğer	59.529	35.700	28.516	9.394
TOPLAM	1.103.045	906.044	569.451	259.708

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Taşıt Kira Geliri	7.500	9.900	-	3.300
Konusu Kalmayan Karşılıklar-Şüpheli alacak tahsilatı	1.180	-	-	-
Diğer	739		179	
TOPLAM	9.419	9.900	179	3.300

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Yoktur. (30.09.2012-Yoktur.)

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Mevduat Faiz Gelirleri	206.726	261.877	138.559	76.391
Finansal Yatırımlar satış geliri	14	4.635	-	84
TOPLAM	206.740	266.512	138.559	76.475

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

Yoktur. (30.09.2012-Yoktur.)

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(-)

FİNANSMAN GİDERLERİ(-)

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Kredi Faiz Giderleri	1.832.349	150.510	954.731	150.510
Kur Farkı Giderleri	4.599.153	218.460	2.195.227	-
Reeskont gideri	76.875	113.186	-5.917	11.238
Banka Giderleri	4.576	737	4.145	330
Toplam	6.512.953	482.893	3.148.186	162.078

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Kambiyo Karları	747.953	139.324	468.393	63.488
Reeskont gelirleri	99.878	153.153	-2.711	- 32.153
Toplam	847.831	292.477	465.682	31.335

FİNANSMAN GELİRLERİ	5.665.122	190.416	2.682.504	130.743
----------------------------	------------------	----------------	------------------	----------------

(GİDERLERİ), NET

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay Başına Kazanç/ Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012
Hisse sayısı	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	-6.441.571	-682.900	-2.945.825	-264.983
Pay Başına Kazanç	(0,0644)	(0,0068)	(0,0295)	(0,0026)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	(0,0644)	(0,0068)	(0,0295)	(0,0026)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,0644)	(0,0068)	(0,0295)	(0,0026)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,0644)	(0,0068)	(0,0295)	(0,0026)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-	-	-

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

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

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem -30.09.2013	Ticari Alacaklar		Factoring	Bankalardaki	Finansal
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Alacakları Diğer Taraf	Mevduat	Yatırımlar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	651.068		16.323.242	-
(A+B+C+D+E) (1)			-		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	651.068		16.323.242	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	81.620	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	(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*

D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar

- - - - -

Önceki Dönem -31.12.2012	Ticari Alacaklar		Factoring Alacakları	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	1.362.546	-	4.285.476	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.362.546	-	4.285.476	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	1.180	81.620	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	(1.180)	(81.620)	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

Diğer taraflardan senetli alacakların iskonto edilmiş değeri 651.068 TL' dir. Söz konusu senetler, Nuvo Dragos projesi satışları nedeniyle Şirketin müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır. Nuvo Dragos projesi satışları nedeniyle alınan senetler karşılığında, konutların inşa halinde olması ve müşteriye henüz tapularının verilememesi nedeniyle teminat yoktur. (31.12.2012- Nuvo Dragos satışları ile diğer gayrimenkul satışları nedeniyle alınan senetler toplamı 1.362.546 TL dir. Nuvo Dragos projesi satışları ile karşılığında, konutların inşa halinde olması ve müşteriye henüz tapularının verilememesi nedeniyle teminat yoktur.)

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

Şirketin geçmiş yıllardaki, 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 finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. (31.12.2012- tahsil edilemeyen kira alacak tutarı 1.180 TL ve Kanuni Takipteki Factoring Alacakları 81.620 TL' dir.)

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	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)
------------------	---------------	--	------------------	--------------------	---------------------	--------------------

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler**Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler**

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	63.312.174	4.677	4.677	-	-	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4.677	4.677	4.677	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	61.614.037	0	-	-	-	-
Ticari borçlar	1.292.123	0	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.875	0	-	-	-	-
Diğer Borçlar	396.461	0	-	-	-	-

		Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri					
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

31.12.2012

	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)
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	20.542.181	20.542.181	2.675.837	39.008	17.827.336	
Kısa Vadeli Borçlanmalar	29.050	29.050	29.050	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	18.168.017	18.168.017	305.680	36.337	17.826.000	-
Ticari borçlar	1.804.544	1.804.544	1.804.544	-	-	-
Diğer borçlar	536.294	536.294	532.287	2.671	1.336	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.276	4.276	4.276	-	-	-
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
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			31.12.2012		
	Cari 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)	822.344	376.190	20.775	3.717.497	2.082.111	2.520
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	4.501.645	1.098.944	824.543	2.656.929	646.158	640.000
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	5.323.989	1.475.134	845.318	6.374.427	2.728.269	642.520
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-

6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	90.856	48.100	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	90.856	48.100	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	5.323.989	1.475.134	845.318	6.374.427	2.728.269	642.520
10. Ticari Borçlar	486.120	238.973	-	473.415	716	200.765
11. Finansal Yükümlülükler	4.049.480	1.990.699	-	342.017	191.864	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	4.535.600	2.229.673	-	815.432	192.580	200.765
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	37.416.792	18.393.861	-	17.826.000	10.000.000	17.826.000
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	26.709	14.983	26.709
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	37.416.792	18.393.861	-	17.852.709	10.014.983	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	41.952.392	20.623.534	-	18.668.141	10.207.563	200.765
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)	-36.628.403	-19.148.400	845.318	(12.293.714)	(7.479.294)	441.755
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-41.130.048	-20.247.343	20.775	(14.950.644)	(8.125.452)	(198.245)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
Cari Dönem

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.895.167)	3.895.167	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(3.895.167)	3.895.167	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	232.327	(232.327)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	232.327	(232.327)	-	-
TOPLAM(3+6+))	(3.662.840)	3.662.840	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
31.12.2012

	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	(1.333.259)	1.333.259	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.333.259)	1.333.259	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	103.857	(103.857)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	103.857	(103.857)	-	-
TOPLAM(3+6+))	(1.229.402)	1.229.402	-	-

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in finansal tablolarında 30.09.2013 ve 31.12.2012 tarihinde faiz oranına duyarlı finansal araç bulunmamaktadır.

Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:

30.09.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle bulunmamaktadır.

38. 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 çevrilmiştir. 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. Bilanço tarihleri itibariyle Şirket'in finansal yatırımları bulunmamaktadır..

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.

Varlık ve yükümlülüklerin defter değeri ve makul değerleri aşağıda sunulmuştur:

VARLIKLAR	Cari Dönem		31.12.2012	
	Bilanço Değeri	Makul Değeri	Bilanço Değeri	Makul Değeri
Nakit ve Nakit Benzerleri	16.373.857	16.373.857	4.294.113	4.294.113
Ticari Alacaklar	576.160	576.160	1.176.887	1.176.887
Toplam	16.950.018	16.950.018	5.471.000	5.471.000
YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4.677	4.677	29.050	29.050
Uzun Vadeli Borçlanmaların	4.202.246	4.202.246	342.017	342.017
Kısa Vadeli Kısımları				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	57.411.792	57.411.792	17.826.000	17.826.000
Ticari Borçlar	1.292.123	1.292.123	1.804.544	1.804.544
Diğer Borçlar	396.461	396.461	534.958	534.958
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	4.875	4.875	4.276	4.276
Kapsamında Borçlar				
Toplam	63.312.174	63.312.174	20.540.845	20.540.845
Net	-46.362.156	-46.362.156	-15.069.845	-15.069.845

(*): Verilen avanslar, Devreden KDV, ve peşin ödenen vergi ve fonlar gibi finansal olmayan araçlar, diğer alacaklar ve diğer cari/dönen varlıklar içerisine dahil edilmemiştir.

(**): Alınan avanslar, kısa ve uzun vadeli diğer yükümlülükleri oluşturan ertelenmiş gelirler finansal araç sayılmadıklarından makul değer notuna dahil edilmemiştir.

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler:

30.09.2013 ve 31.12.2012 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>30 Eylül 2013</u>	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	16.373.857	-	16.373.857	-
<u>Finansal Yatırımlar</u>	-	-	-	-
Finansal Varlıklar				
<u>31 Aralık 2012</u>	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	4.259.700	-	4.259.700	-
<u>Finansal Yatırımlar</u>	-	-	-	-

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 30.09.2013 ve 31.12.2012 itibarıyla, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

	Konsolide Olmayan (Bireysel)Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2013	Önceki Dönem (TL) 31.12.2012
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	16.373.857	4.294.113
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı			
C	Projeler,Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a)	139.024.823	117.320.824
	İştirakler	Md.24/(b)		0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	23/(f)		0
	Diğer Varlıklar		24.317.731	20.107.085
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	179.716.411	141.722.021
E	Finansal Borçlar	Md.31	61.614.037	18.168.017
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Md.31	4.677	29.050
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		0
İ	Özkaynaklar	Md.31	97.506.479	103.948.050
	Diğer Kaynaklar		20.591.217	19.576.904
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	179.716.411	141.722.021
	Konsolide Olmayan (Bireysel)Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2013	Önceki Dönem (TL) 31.12.2012
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık	Md.24/(b)	16.373.857	4.294.113
	Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı			
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz	Md.24/(b)	16.373.857	4.294.113
A3	Mevduat/Özel Cari-Katılma hesabı	Md.24/(d)	0	0
	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları			
B1	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı	Md.24/(d)	0	0
B2	Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	0	0
C1	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Md.24/(d)	0	0
C2	Yabancı İştirakler	Md.28	0	0
	İşletmeci Şirkete İştirak			

J	Gayrinakti Krediler	Md.31	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2013	Önceki Dönem (TL) 31.12.2012	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00	0,00	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0,86	0,86	51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,00	0,00	49%
4	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00	0,00	49%
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	0,00	0,00	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28	0,00	0,00	10%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0,63	0,18	500%
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma hesabı	Md.27/(b)	0,00	0,00	10%

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 30.10.2013 tarih ve 101 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. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

41. 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 terker sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup, 5 Blokte 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.

31.12.2012 proje inşaatının tamamlanma oranı %63,19'dir. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2012 tarihli ve 18 nolu değerleme raporuna göre; proje inşaatının tamamlanma oranına göre piyasa değeri, 450.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

2) Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin Seri :IV, No.56 ve 57 no'lu Tebliğleri uyarınca Şirket Yönetim Kurulu'nun, 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 Üyesi Bahadır Kayan, üye olarak Orhan Aksüt seçilmişlerdir. Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Orhan Aksüt ve üye olarak Bahadır Kayan seçilmişlerdir.