

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)

Şirket, 287413 sicil no ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ticaret unvanı 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.

Şirket ile bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul'ün birleşme işlemi 31.12.2008 tarihinde tescil edilmiş, 7 Ocak 2009 tarihli 7222 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır. Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı' na dönüşümü ile ilgili detaylı bilgiler 41 Nolu dipnotta verilmiştir.

b) Merkez adresi:

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

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

31.12.2010 itibariyle Şirket' in %31,03 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.' e aittir. Özderici Holding A.Ş. Şirket yönetiminde kontrol gücüne sahiptir. Özderici Holding A.Ş.' nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar Şirketin de, hissedarlarıdır. 31.12.2010 itibariyle Ali Uğur Özderici %17,72 ve Ahmet Özderici %17,72 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,06 olup, hisseler İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) da işlem görmektedir.

d) İşlem gördüğü borsalar:

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

e) Fiili faaliyet konusu:

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

Şirket 04.03.2008 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı 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 Blokta 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 31.12.2010 itibariyle, Şirket söz konusu proje kapsamında konut satışlarına başlamıştır.

Şirketin bunun dışında, yıl boyunca, Yapı Kredi Plaza bulunan ofisi ile Zeytinburnu Akevler Sitesinde bulunan konutlarını kiraya verme ve satış faaliyetlerinde bulunmuştur. 31 Aralık 2010 itibariyle, söz konusu Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan gayrimenkullerin tamamı satılmıştır. (Not 17).

f) Ortaklık yapısı ile işletmede dolaylı kontrolü bulunan ortaklar:

Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	17.721.833	17.721.833	17,72	1.169.966	1.169.966	15,00
Ahmet Özderici	17.721.833	17.721.833	17,72	1.169.966	1.169.966	15,00
Özderici Holding A.Ş.	31.025.114	31.025.114	31,03	2.432.645	2.432.645	31,19
Halka açık kısım	33.531.220	33.531.220	33,53	3.027.423	3.027.423	38,81
Toplam	100.000.000	100.000.000	100,00	7.800.000	7.800.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,06'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. (31.12.2009- 7.800.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 7.800.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2010 itibariyle 100.000.000 TL (31.12.2009: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2009: 100.000.000 adet pay).

Cari dönemde sermaye artışları:

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

2009 yılında hisse değişikliği

Şirket Yönetim Kurulunun 04.12.2009 tarih 41 nolu aldığı kararda, Şirketin ana ortağı Özderici Holding A.Ş. nin sahip olduğu halka kapalı hisse senetlerinden 545.800 TL nominal tutardaki hisse senetlerinin Ali Uğur Özderici' ye ve 545.800 TL nominal tutardaki hisse senetlerinin de Ahmet Özderici' ye olmak üzere toplam 1.091.600 TL nominal tutardaki hisselerin 1,40 TL den satılmasına karar verilmiştir.

2009 yılı Sermaye azaltımı ve artırımını:

Şirket Yönetim Kurulunun 11.05.2009 tarih 36 nolu aldığı kararda, Şirketin 31.12.2009 tarihli bilançosunda yer alan 8.649.066 TL tutarındaki geçmiş yıl zararlarından kaynaklanan bilanço açığının bir kısmının kapatılması amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulunun "Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar" 2009-18 sayılı bülteninde yer alan duyurusu kapsamında, 5.200.000 TL sermaye azaltımı ve bu suretle Şirket sermayesinin 7.800.000 TL'den 2.600.000 TL'ye düşürülmesine karar verilmiştir. Aynı kararda yapılacak sermaye azaltımı ile eş anlı olarak bilanço azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında nakit sermaye artırımını yapılmasına, böylece sermayenin, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının asgari sermaye tutarı olan 7.800.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Arttırılan tutarın mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların da İMKB' de satılmasına karar verilmiştir. Buna istinaden Şirket 29.05.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulunun 03.09.2009 tarihli yazısı ile Şirketin talepleri işlemlerin usulüne uygun olarak sonuçlandırılması koşulu ile olumlu karşılanmıştır. Buna ilişkin olarak sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin kararların alınacağı Genel Kurulun gerçekleştirilmesi çalışmalarına başlanması ve bunu takiben sermaye azaltımı ile ilgili olarak MKK ve İMKB nezdinde gerçekleştirilen işlemler hakkında bilgilerin Kurul'a bildirilmesi istenmiştir. Böylece Şirket Olağanüstü Genel Kurulu 30 Eylül 2009 tarihinde toplanmış ve sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin kararları almış ve Sermaye Piyasası Kuruluna iletilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun 07.10.2009 tarihli yazısı ile Şirketin sermaye azaltım işlemlerinin usulüne uygun olarak sonuçlandırıldığı belirtilmiş ve sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edecekleri payların Kurul kaydına alınmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Ayrıca sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasına ilişkin gerekli belgelerin listesi Şirkete bildirilmiştir.

Şirketin 04.11.2009 tarihli özel durum açıklaması ile Şirketin sermayesinin 2.600.000 TL den 7.800.000 TL ye arttırılmasına ilişkin olarak artış tutarının, 5.166.467 TL' lik kısmının rüçhan hakkı kullanımı ile gerçekleştirildiği ve kalan 33.533 TL lik kısmının ise 03.11.2009-04.11.2009 tarihleri arasında Borsa Birincil Piyasa da satılmış olduğu belirtilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun 17.11.2009 tarihli yazısı ile Şirket' e Kayıtlı Sermaye Sistemine Tabi bulunan Ortaklıklarca Sermaye Artırımının tamamlanmasına ilişkin belge verilmiştir. Söz konusu

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

belge İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 25.11.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Tescile ilişkin ilan 2 Aralık 2009 tarih 7449 nolu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

- g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:
31.12.2010 itibariyle ortalama çalışan sayısı 8 kişi (31.12.2009- 8 kişi)' dir.
- h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları: 31.12.2010 itibariyle yoktur. (31.12.2009- Yoktur.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

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

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

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

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

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

2.1.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2.1.3 Para Birimi:

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

2.2 MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem mali tablolarının düzenlenmesi:

- a) İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2010 bilançosu, 31.12.2009 bilançosu ile, 01.01.2010-31.12.2010 dönemi gelir tablosu, 01.01.2009-31.12.2009 dönemi gelir tablosu ile, 01.01.2010-31.12.2010 nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu, 01.01.2009-31.12.2009 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.
- b) Şirket, 31.12.2009 finansal tablosunda, İnşaatı devam eden konut inşaat projesi - Nuvo Dragos' a ilişkin tüm maliyetleri 'Maddi Varlıklar hesap grubu içinde 'Yapılmakta olan yatırımlar' hesabında göstermiştir. Söz konusu hesap, inşaat projesine cari dönemde başlanması ve gelecekte satılmak üzere inşa edilmekte olması sebebiyle, 31.12.2010 ve 31.12.2009 tarihli finansal tablolarda 'Stoklar' hesabında sınıflandırılmıştır.

2.2.2 Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

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

2.2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Şirketin bilanço dönemleri itibarıyla muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar bulunmamaktadır.

2.2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

2010 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

UFRS 3 (revize), "İşletme Birleşmeleri" ve UMS 27, "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar", UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar" ve UMS 31, "İş Ortaklıklarındaki Paylar" standartlarındaki değişiklikler, ileriye dönük olarak 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemlerde meydana gelen işletme birleşmeleri için geçerli olup, Şirketin bu standart kapsamında işletme birleşmeleri bulunmamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

UFRYK 17 “Nakit Dışı Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı”, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir. Şirket nakit olmayan türde herhangi bir varlık dağıtımında bulunmadığı için, bu yorumu uygulamamaktadır.

UFRYK 18, “Müşterilerden Varlık Transferi”, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra transfer edilen varlıklar için geçerlidir. Şirket, müşterilerinden herhangi bir varlık transfer etmediği için bu yorumu uygulamamaktadır.

(UFRS 1), “UFRS’ nin İlk Olarak Uygulanması ve Diğer İstisnai Durumlar” Temmuz 2009 tarihinde yayınlanmıştır. Bu değişikliklerin 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için uygulanması zorunludur. Şirket, UFRS’ yi ilk defa uygulamadığı için bu yorumu uygulamamaktadır.

UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir. Şirket’in hisse bazlı ödeme planı olmadığı için bu yorumu uygulamamaktadır.

UMS 12, “Gelir Vergisi”, Aralık 2010 tarihinde değişikliğe uğramıştır. UMS 12 uyarınca varlığın defter değerinin kullanımı ya da satışı sonucu geri kazanılıp, kazanılmamasına bağlı olarak varlıkla ilişkilendirilen ertelenmiş vergisini hesaplaması gerekmektedir. Varlığın UMS 40 ‘Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’ standardında belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak hesaplandığı durumlarda, defter değerinin geri kazanılması işlemi varlığın kullanımı ya da satışı ile olup olmadığının belirlenmesi zorlu ve subjektif bir karar olabilir. Standarda yapılan değişiklik, bu durumlarda varlığın geri kazanılmasının satış yoluyla olacağı tahmininin seçilmesini söyleyerek pratik bir çözüm getirmiştir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanması Şirket tarafından benimsenmemiş, standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

UMS 24 (2009) ‘İlişkili Taraf Açıklamaları’: Kasım 2009’da UMS 24 “İlişkili Taraf Açıklamaları” güncellenmiştir. Standarda yapılan güncelleme, devlet işletmelerine, yapılması gereken dipnot açıklamalarına ilişkin kısmi muafiyet sağlamaktadır. Bu güncellenen standardın, 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

UFRYK 19 ‘Finansal Yükümlülüklerin Özkaynak Araçları Kullanılarak Ödenmesi’: UFRYK 19, 1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UFRYK 19 sadece bir yükümlülüğünün tamamını ya da bir kısmını ödemek amacıyla özkaynak araçları ihraç eden işletmelerin kullanacağı muhasebe uygulamalarına açıklık getirir.

UFRS 7, Finansal Araçlar- Açıklamalar: UMSK, bilanço dışı faaliyetleri ile ilgili yaptığı kapsamlı inceleme çalışmalarının bir parçası olarak UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardını Ekim 2010 tarihinde değiştirmiştir. Bu değişiklikler, mali tablo kullanıcılarının finansal varlıklara ilişkin devir işlemlerini ve devri gerçekleştiren işletmede kalan risklerin yaratabileceği etkileri anlamasına yardımcı olacaktır. Ayrıca bu değişiklikler uyarınca, oransız işlem devirlerinin raporlama dönemi sonunda gerçekleştirilmesi halinde daha fazla açıklama yapılması gerekmektedir.

UMSK, yukarıdaki değişikliklere ve yeniden güncellenen standartlara ek olarak, Mayıs 2010 tarihinde başlıca 7 standardı kapsayan konularda açıklamalar yayınlamıştır: UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının ilk Olarak Uygulanması, UFRS 3 İşletme Birleşmeleri, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UMS 1 Finansal Tablo Sunumu, UMS 27 Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar, UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama ve UFRYK 13 Müsteri Bağlılık Programları’dır. 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarih sonrasında geçerli olan UFRS 3 ve UMS 27’deki değişiklikler haricindeki tüm diğer değişiklikler, erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde geçerli olacaktır.

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

2.3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlar ile likit fonlardan oluşmuştur. Şirketin bankalardaki vadeli mevduatlarına, mevduatın açılış tarihinden bilanço döneminin sonuna kadar geçen süre için, faiz tahakkuk edilmiştir. Söz konusu faiz tahakkuku ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş, diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir. Likit fonlar ise bilanço tarihinde geçerli fon fiyatları ile değerlendirilmiştir. Şirketin Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibarıyla makul değerlerini yansıtmaktadır. (Dipnot 6).

Ticari alacaklar:

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedirler. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmişlerdir. Söz konusu alacaklara ilişkin şüpheli hale gelmiş alacak bulunması

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

durumunda mali tablolarda karşılık ayrılmaktadır. 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle Şirketin ticari alacakları ile alacak senetleri bulunmakta olup, şüpheli hale gelmiş alacaklar için ayrılan karşılık düşüldükten sonra etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değer üzerinden gösterilmişlerdir. (Dipnot 10-12).

Stoklar:

Şirketin stoklar hesabında inşaatı devam eden konut inşaat projesinin (Nuvo Dragos projesi) doğrudan maliyetleri ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler yer almaktadır. Söz konusu proje maliyetleri; maliyetin yada net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin arsa maliyeti de stoklar hesabında yer almakta olup, 31.12.2010 itibariyle gerçeğe uygun değer yöntemine göre rayiç değeri ile değerlendirilmiştir. Rayiç değer, bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından ekspertiz incelemesine tabi tutulmak suretiyle belirlenmiştir. (Dipnot 13).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi:

Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan gayrimenkulleri, Yapı Kredi Plazada yer alan ofis katının kiraya verilen kısmı mali tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkuller makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden mali tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından ekspertiz incelemesine tabi tutulmuş ve rayiç değerleri belirlenmiştir. Defter değeri ile rayiç değer arasında ortaya çıkan artış doğrudan gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılarak, ilgili amortisman giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıklara ait maliyet, birikmiş amortismanlar ve yeniden değerlendirme tutarları ilgili hesaplardan düşüldükten sonra gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 17).

Maddi Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi 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, mali tablolarda maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüş karşılığı düşülerek gösterilmiştir. Bilanço tarihleri itibariyle değer düşüş karşılığı ayrılan maddi duran varlık bulunmamaktadır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar yada zarar gelir tablosuna intikal ettirilmiştir. Varlıklar amortismanına tabi tutulurken Vergi Usul Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal ve hızlandırılmış amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Makul değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle maddi varlıkları arasında yer alan gayrimenkulü (Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı) makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden mali tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu gayrimenkul bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından ekspertiz incelemesine tabi tutulmuş ve rayiç değeri belirlenmiştir. Defter değeri ile rayiç değer arasında ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan “Değer Artış Fonları” hesabında muhasebeleştirilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılarak, ilgili amortisman giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait yeniden değerlendirme tutarı ise ilgili fon hesabından düşülmektedir.. (Dipnot 18).

Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	%
Binalar	2
Taşıtlar	20
Döşeme ve Demirbaşlar	20-40
Diğer maddi duran varlıklar	40

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

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

	%
Haklar	40
Özel Maliyetler	40
Kuruluş Örgütlenme Giderleri	40

Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. Şirket, her bilanço tarihinde tüm varlıklarının, maliyet değerinden birikmiş amortismanlar ve itfa payları düşülerek bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Şirket arsalar ile binalarını makul değer ile değerlemektedir. Bu varlıklarının makul değerini, belirli aralıklarla bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırmak suretiyle tespit etmektedir. Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır. Şirket Yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile Maddi Varlıklarında yer alana gayrimenkulünü makul değer yöntemine göre

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

piyasa değeri üzerinden mali tablolara yansıtılmaktadır. Söz konusu değerlendirme sonucunda değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkulü bulunmamaktadır.

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.- 31.12.2010 döneminde Şirketin nakit ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kullanılan kredilere ilişkin finansman giderleri, doğrudan gelir tablosuna gider kaydedilmiştir. Dönem içinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti yoktur. 01.01.- 31.12.2009 döneminde ise, finansman gideri bulunmamaktadır. (Dipnot 33).

Finansal Varlıklar:

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

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

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

31.12.2010 itibariyle likit fonlar Şirketin 'Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan' finansal varlıklarıdır. (31.12.2009 – 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.

31.12.2010 ve 31.12.2009 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

öz kaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda öz kaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir.

31.12.2010 ve 31.12.2009 itibarıyla Şirketin Satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Finansal yükümlülükler:

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

b) Diğer Finansal Yükümlülükler:

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

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

Finansal Borçlar ve Diğer finansal yükümlülükler: Şirketin 31.12.2010 finansal borçları bulunmaktadır. (31.12.2009- Yoktur.)

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 gelirleri ile gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. (Dipnot 28).

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, müşterilerle yapılan ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre gelir kaydedilmektedir. Cari dönem ve önceki dönemde Şirketin kira gelirleri Yapı Kredi Plaza ofis katı ile İstanbul Zeytinburnu'nda bulunan konutların kiralanmasından elde edilmiştir.

Gayrimenkul Satışlarından Elde Edilen Gelirler:

Gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Şirketin gayrimenkul satış gelirlerini, cari ve önceki dönemde, İstanbul Zeytinburnu'nda bulunan konutların satışı ile önceki dönemde buna ilave olarak arsa satışı oluşturmaktadır. Satışlar cari dönemde peşin yapılmıştır. Önceki dönemlerde ise hem peşin hem de vadeli senetle satış yapılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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, inşaatı devam eden konut inşaat projesi Nuvo Dragos olup, Şirketin konut satışlarına ilişkin yapmış olduğu tahsilatlar ‘Alınan Avanslar’ hesabında yer almaktadır. Konut inşaat projesi tamamlanıp, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde söz konusu avanslar hesabı kapatılıp hasılat olarak kaydedilecektir.

İlişkili Taraflar:

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

Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</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	-

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

31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle yukarıda belirtilen ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacakları ile ilişkili taraflara ticari ve diğer borçları bulunmaktadır. (Dipnot 37).

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

Yıl içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki T.C Merkez Bankası tarafından ilan edilen döviz kurları kullanılarak Türk Lirası’ na çevrilmektedir. 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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)

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. (Not 40).

a) Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 14 Şubat 2011 tarih ve 66 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Başkan Vekili Ahmet Özderici ile Yönetim Kurulu Üyesi Orhan Aksüt tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir.

Finansal tabloların yayımı sonrasında, işletmenin ortakları veya başka taraflar, finansal tabloları değiştirme gücüne sahip değildir.

b) 01.01.2011 tarihinden itibaren Kıdem tazminatı tavanı 2.623,23 TL ye yükselmiştir.

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 dışa akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda ayrılır. Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır.

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle ekte sunulan mali tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 35).

Netleştirme/Mahsup:

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar bulunmamaktadır. (31.12.2009- Yoktur).

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2009-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2009-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 Gayrimenkullerinden elde edilen kira ve satış hasılatlarına ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir. Şirket cari dönemdeki en yüksek hasılatı, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan gayrimenkul satışlarından elde etmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2010	Kira Akevler Sitesi/Zeytinburnu/ İstanbul	Kira Yapı Kredi Plaza/İstanbul	Satış Akevler Sitesi/Zeytinburnu/ İstanbul	Toplam
Satış Gelirleri				
Kira Geliri	183.331	131.298		314.629
Yeniden Değerleme Geliri	95.000	87.204		182.204
Satış Gelirleri			9.832.748	9.832.748
Gelirler Toplamı	278.331	218.502	9.832.748	10.329.581
Satış Maliyeti				
Akevler Sitesi Giderleri	111.123	-	-	111.123
Konut satış maliyeti	-	-	9.745.000	9.745.000
Giderler Toplamı	111.123	-	9.745.000	9.856.123
Net Satışlar	167.208	218.502	87.748	473.458

31 Aralık 2009	Kira Akevler Sitesi/Zeytinburnu/ İstanbul	Kira Yapı Kredi Plaza/İstanbul	Satış Akevler Sitesi/Zeytinburnu/ İstanbul	Satış Maltepe Arsası	Toplam
	<u>TL</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Satış Gelirleri					
Kira Geliri	223.983	108.908			332.891
Yeniden Değerleme Geliri	235.000	449.668	-	-	684.668
Satış Gelirleri	-	-	4.312.886	897.810	5.210.696
Gelirler Toplamı	458.983	558.575	4.312.886	897.810	6.228.254
Giderler					
Akevler Giderleri	189.720	-	-	-	189.720
Konut satış maliyeti	-		2.126.639		2.126.639
Arsa satış maliyeti				847.000	847.000
Giderler Toplamı	189.720	0	2.126.639	847.000	3.163.359
Gelir - Gider Farkı	269.263	558.575	2.186.247	50.810	3.064.895

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2010	31.12.2009
Kasa-TL	1.914	296
Toplam	1.914	296
Bankalar		
TL –Vadesiz	67.369	78.763
Döviz-Vadesiz	8	1.139
Vadeli Mevduat(*)	21.598.448	5.529.836
Bankalar toplamı	21.665.826	5.609.738

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Likit Fonlar (**)	69.862	-
İş Bankası Pos Hesabı	1.000	-
Hazır Değerler Toplamı	21.738.601	5.610.034

(*): Vadeli mevduatların faiz oranları, açılış tarihleri ve vadeleri aşağıda belirtilmiş olup, döneme isabet eden toplam 61.890 TL (31.12.2009: 29.836 TL) tutarında faiz tahakkuku hesaplanmış ve gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir:

					31.12.2010	
					Faiz Tutarı	Mevduat+Faiz
Vadeli Mevduat	Tutarı TL	Faiz Oranı	Açılış Tarihi	Vade	(TL)	Toplamı
	3.000.000	9,0%	09.12.2010	03.01.2011	16.274	3.016.274
	10.000.000	9,1%	15.12.2010	17.01.2011	39.890	10.039.890
	3.850.000	9,0%	27.12.2010	04.02.2011	3.797	3.853.797
	4.000.000	8,7%	29.12.2010	04.02.2011	1.897	4.001.897
	453.200	6,8%	31.12.2010	03.01.2011	-	453.200
	233.358	6,3%	30.12.2010	03.01.2011	32	233.390
Toplam	21.536.558				61.890	21.598.448

					31.12.2009	
					Faiz Tutarı	Mevduat+Faiz
Vadeli Mevduat	Tutarı TL	Faiz Oranı	Açılış Tarihi	Vade	(TL)	Toplamı
	5.500.000	9,9%	11.12.2009	25.01.2010	29.836	5.529.836
Toplam	5.500.000				29.836	5.529.836

(**): Likit Fon, gerçeğe uygun değeri gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmış olup, detayı aşağıdadır:

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2009– yoktur)

8. FİNANSAL BORÇLAR:

Yoktur. (31.12.2009– yoktur)

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2010	31.12.2009
Şirket Kredi Kartı	3.196	-
Toplam	3.196	-

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2010	31.12.2009
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar		
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	7.000.000	-
Diğer alacaklar	392.276	215.664
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	7.392.276	215.664

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

<u>Diğer ticari alacaklar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Ticari alacaklar	4.956	2.100
Alacak Senetleri, Net (**)	387.320	213.564
Şüpheli Ticari alacaklar (*)	2.000	-
Şüpheli Ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.000)	-
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	392.276	215.664

(*): Şüpheli Ticari alacak tutarı, yıl içinde kiraya verilen Akevler konutlarından, tahsil edilemeyen kira alacağı olup, karşılık ayrılmıştır. Alacakların dönem içindeki hareketleri aşağıdadır:

<u>Şüpheli Ticari alacaklar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Açılış	-	-
Dönem içinde şüpheli hale gelen	2.000	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	2.000	-

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	665.238	575.964
Diğer alacaklar	255.449	68.277
Toplam Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	920.687	644.241

<u>Diğer ticari alacaklar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Alacak Senetleri, Net (**)	255.449	68.277
Toplam Uzun Vadeli Diğer Ticari Alacaklar	255.449	68.277

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

<u>Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	29	-
Diğer Ticari Borçlar	2.683.603	17.746
Toplam Ticari Borçlar	2.683.632	17.746

<u>Diğer Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Satıcılar	242.648	17.746
Borç Senetleri	2.440.955	-
Toplam Ticari Borçlar	2.683.603	17.746

Borç senetleri demir ve hazır beton gibi, projede kullanılacak ana malzemelerin temini amacıyla, ilgili satıcı firmalara verilmiştir. Borç senetlerinin vadeleri bir yıldan kısadır.

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

<u>Diğer Kısa Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	300.000	-
Diğer Alacaklar	-	-
Toplam Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	300.000	-

<u>Diğer Uzun Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
------------------------------------	-------------------	-------------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	250.000	-
Verilen depozito ve teminatlar	9.862	9.181
Toplam	259.862	9.181
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	6.399.662
Diğer Borçlar	78.309	17.641
<u>Diğer Kısa Vadeli Borçlar</u>	<u>78.309</u>	<u>6.417.303</u>
Diğer Borçlar	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Gelir Vergisi, SSK ve diğer vergi ve fonlar	76.381	17.641
Personele borçlar	1.927	-
Toplam	78.309	17.641
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Alınan depozito ve teminatlar		
İlişkili Taraflar (Dipnot 37)	51.676	-
Diğer Borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar(*)		
Kira depozitosu	23.164	2.259
Sönmez İnş. Hafriyat Ltd. Şti.	220.766	-
Alınan depozito ve teminatlar Toplamı	243.929	2.259
Diğer Uzun Vadeli Borçlar Toplamı	295.605	2.259

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

12. FACTORİNG ALACAK VE BORÇLARI

Şirketin Kısa Vadeli Factoring Alacakları aşağıdadır:

Kısa Vadeli Factoring Alacakları	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	81.620	81.620
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları Karşılığı	(81.620)	(81.620)
Toplam Factoring Alacakları	-	-

31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle Kanuni Takipteki Factoring Alacakları hesabı 81.620 TL olup, Öcal Mobilya' ya ait çeklerden oluşmaktadır. Söz konusu çekler Şirketin factoring faaliyetinde bulunduğu dönem ile ilgilidir. Çeklerin kanuni takip işlemleri devam etmektedir.(Dipnot 22). Kanuni Takipteki Factoring Alacakların dönem içindeki hareketleri aşağıdadır:

Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Açılış	81.620	81.620
Dönem içinde yapılan tahsilat	-	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	81.620	81.620

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

13. STOKLAR

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Arsa- Nuvo Dragos Projesi	52.333.700	-
İnşaatı devam eden Nuvo Dragos konut projesi	15.920.557	4.671.827
Toplam	68.254.257	4.671.827

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

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

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

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

Projenin değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' tarafından hazırlanan 31.12.2010 tarih 051 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. Buna göre, değerlendirme günü itibari ile Projenin tamamlanmış haldeki toplam değeri 330.970.000 TL (KDV hariç)'dir. Söz konusu rapora göre, 31.12.2010 itibariyle projenin %14,5' i tamamlanmıştır.

İnşaat Sözleşmesi:

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

- Hakedişler ve Ödeme Şekli:
Müteahhit sözleşme gereğince yüklendiği işler için Maliyet+%15 kar marjı+genel giderler karşılığı hesaplanan toplam bedel, müteahhidin hakedişini teşkil eder. Hakediş raporları her ay başında müteahhit tarafından düzenlenerek İşverene sunulur.
- Avans:
Sözleşmenin 16. Maddesine istinaden Şirket tarafından Özderici İnşaat'a dönem içinde 750.000 TL tutarında avans verilmiştir. Söz konusu avans tutarı, her ay kesilecek hakediş bedellerinden her seferinde 25.000 TL olmak üzere 30 taksitte düşülecektir. (Not 11).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

• **Teminat:**

Müteahhit sözleşmeye istinaden İşveren' e 500.000 TL teminat senedi vermiştir. (Not 22). Müteahhit yapacağı işin teknik şartnamelere ve sürelerine uygun yapılmamasından doğabilecek zararlara karşı; sözleşme toplam bedelinin %3' üne karşılık gelecek tutara ulaşıncaya kadar, hakedişler üzerinden %3 teminat kesilecektir. Söz konusu teminat müteahhidin yaptığı işin kesin kabulünün İşverence yapılması halinde, iş bitiminden bir ay sonra Müteahhide aynen iade edilecektir. (Not 11).

Hafriyat Sözleşmesi:

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

14. CANLI VARLIKLAR

Şirketin faaliyet konusu gereği yoktur.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2009-Yoktur)

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2009-Yoktur)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

31.12.2010 ve 31.12.2009 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

1) Yapı Kredi Plaza ofis katı:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 326,03 metrekarelik kısmı 31.12.2010 itibariyle kiraya verilmiştir. Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı 15.01.2010 tarihinde Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi' ne kiralanmıştır. Şirket ile Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden ilk yıl için yıllık 75.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.250 USD+KDV), ikinci yıl için 81.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.750 USD+KDV) olmak üzere 2 yıl süreyle kiraya verilmiştir. Ayrıca 14.983 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır. (31.12.2009-Boş durumdadır.)

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.040 USD+KDV dir. (31.12.2009- Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.040 USD+KDV dir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2010 itibariyle ofis katının değeri:

Yapı Kredi Plaza'nın kiraya verilen kısımları makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih 2010/6457 nolu Değerleme Raporu ile 2.805.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.881.600 TL olarak gösterilmiştir. 31.12.2009 değeri ile 31.12.2010 arasındaki fark 87.204 TL olup gelir tablosuna kaydedilmiştir. (Dipnot 28).

31.12.2009 itibariyle ofis katının değeri:

31.12.2009 itibariyle Yapı Kredi Plaza'nın kiraya verilen kısımları makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 23 Mart 2009 tarih 2009/1211 nolu Değerleme Raporu ile değeri 2.675.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.794.396 TL olarak gösterilmiştir. 31.12.2008 değeri ile 31.12.2009 arasındaki fark 449.668 TL gelir tablosuna kaydedilmiştir.

2) İstanbul- Zeytinburnu Binalar:

31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle Zeytinburnu'nda bulunan Binaların detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Kirada olan Daireler	-	4.190.000
Boş olan Binalar	-	4.850.000
Toplam	-	9.040.000
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar olarak sınıflandırılan daireler	-	610.000
Toplam	-	9.650.000

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği' nin 25-l maddesine göre 'Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Kasım 2008 tarih B.02.1.SPK0.15-116 sayılı yazısı ile, Şirketin İstanbul-Zeytinburnu'ndaki gayrimenkullerinin tebliğe uyumlu hale getirilmesi konusunda 1 yıllık süre verilmiş, süre sonunda, Tebliğin 25-l maddesinde belirtilen şartları taşımayan gayrimenkullerin portföyden çıkarılması gerektiği bildirilmiştir. 11.11.2009 tarihinde Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na tekrar müracatta bulunulmuş ve ek süre istenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirket'e 28.11.2010 tarihine kadar, son defaya mahsus olmak üzere, ek süre verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu' nun 26.11.2010 tarih 61 nolu kararında, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin diğer kat maliklerinin karar alamaması nedeniyle, ekspertiz raporunda belirlenen 7.107.500 TL bedel karşılığında Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılmasına karar verilmiştir. 26.11.2010 tarihinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu gayrimenkuller mali tablolarda gösterilen piyasa değerleri esas alınarak satıldığından, satış sonucunda kar yada zarar oluşmamıştır.

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

Cari dönem ve önceki dönemde satışı yapılan konutlara ilişkin bilgiler aşağıdadır:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İstanbul- Zeytinburnu Kirada Olan Daireler:

Kirada olan Binaların yıl içi hareketleri	31.12.2010	31.12.2009
Açılış, dönem başı (21 adet)	4.190.000	4.465.000
Satılan daire (21 adet)	(4.190.000)	(580.000)
Dönem içinde Kiraya verilenler	-	1.940.000
Kiracısı çıkıp, boş kalan daireler	-	(1.740.000)
Cari dönem Yeniden değerlendirme farkı	-	105.000
Dönem sonu kirada olan binalar	-	4.190.000

İstanbul-Zeytinburnu Boş olan Binalar:

Boş olan Binaların yıl içi hareketleri	31.12.2010	31.12.2009
Açılış, dönem başı (24 adet)	4.850.000	8.855.000
Satılan daireler (24 adet daire)	(4.945.000)	(3.325.000)
Kiraya verilen daireler	-	(1.940.000)
İlave-Kiracısı çıkıp, boş kalan daireler	-	1.740.000
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabına transfer edilen daireler (Dipnot 34)	-	(610.000)
Cari dönem Yeniden değerlendirme farkı	95.000	130.000
Dönem sonu boş olan binalar	-	4.850.000

Cari dönem ve önceki dönem boyunca, Zeytinburnu gayrimenkullerinden yapılan satışlar ve net satış karları aşağıdaki gibidir. (Dipnot 28).

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

	<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Bilanço değeri</u>	<u>Satış Fiyatı</u>	<u>Net satış karı</u>
<u>01.01.2009-31.12.2009 dönemi satışlar</u>				
Bina satışları (Kirada ve boş daireler) (17 Daire+ 1 dükkan)	717.136	3.905.000	3.904.470	3.187.334
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabından satışlar (2 Daire)	81.096	400.000	408.415	327.319
Toplam	798.232	4.305.000	4.312.885	3.514.653

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

18. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2009</u>	<u>Girişler</u> <u>(*)</u>	<u>Yeniden</u> <u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2010</u>
Binalar-Yapı Kredi Plaza	880.604		42.796		923.400
Binalar-Diğer	17.590				17.590
Taşıtlar	250.544	48.000		(10.198)	288.346
Döşeme ve Demirbaşlar	312.550	10.418			322.968
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224				32.224
Toplam	1.493.512	58.418	42.796	(10.198)	1.584.528
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	58.229	52.894		(10.198)	100.924
Döşeme ve Demirbaşlar	311.743	1.398			313.142
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224				32.224
Toplam	402.196	54.293		(10.198)	446.290
Net Defter Değeri	1.091.316				1.138.238

31.12.2010 ve 31.12.2009 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza ofis katı:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı 31.12.2010 itibariyle Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Bu yüzden maddi varlıklar arasında sınıflandırılmıştır. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 31 Aralık 2010 tarih 2010/6457 nolu Değerleme Raporu ile 2.805.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı bilançoda piyasa değeri üzerinden 923.400 TL olarak gösterilmiştir. 31.12.2009 değeri ile 31.12.2010 arasındaki fark 42.796 TL olup Özkaynaklar hesap grubu içerisinde 'Değer Artış Fonları' hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2009- 31.12.2008 değeri ile 31.12.2009 arasındaki fark 280.332 TL Özkaynaklar hesap grubu içerisinde 'Değer Artış Fonları' hesabına kaydedilmiştir.) (Dipnot 27).

19. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

	<u>31.12.2009</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2010</u>
Haklar	63.675	13.351		77.026
Toplam	63.675	13.351		77.026
Birikmiş itfa payları				
Haklar	62.424	2.077	0	2.077
Toplam	62.424	2.077	0	2.077
Net	1.251			12.525

20. ŞEREFİYE

Yoktur. (31.12.2009- Yoktur).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonlarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. (Dipnot 35). (31.12.2009- Yoktur).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Borç Karşılıkları:

Yoktur. (31.12.2009- Yoktur)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 31.12.2010 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdadır:

Şirketin açtığı davalar:

Öcal Mobilya:

Davanın konusu: Öcal Mobilya'nın Şirkete vermiş olduğu 81.620 TL tutarındaki çek tutarının karşılıksız çekler olması dolayısıyla, Şirket tarafından Enal Dekor Mobilya İmalat San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Rasim Öcal aleyhine İstanbul 9. İcra Müdürlüğü' nün 2007/15644 sayılı dosyası ile kambyo senedine dayalı olarak icra takibi yapılmıştır. Henüz sonuçlanmamıştır.

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

Kira Alacakları:

Şirket tarafından İstanbul 12.İcra Müdürlüğünün 2010/18451 esas sayılı dosyası ile Şirketin bir kiracısı aleyhine 2.000 TL icra takibi yapılmıştır.

Şirkete açılan davalar: Yoktur. (31.12.2009- Yoktur)

Verilen Teminat Mektupları: 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle, Ankara 3. Asliye Mahkemesine verilen 129 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır.

Alınan Teminatlar:

a) Alınan Teminat senetleri	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Özderici İnşaat San	500.000	-
Sönmez İnşaat ve Hafriyat San. ve Tic. Ltd. Şti.	200.000	-
Toplam	700.000	-

b) Şirketin 3. şahıslara gayrimenkul satışları nedeniyle, düzenlenen senetler karşılığı gayrimenkullere konulan ipotek tutarı 293.800 TL'dir. (31.12.2009- 2.911.080 TL) dir.

23. TAAHHÜTLER

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Nuvo Dragos Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Nuvo Dragos İnşaat Sözleşmesi:

Sözleşmeye göre Şirketin (İşveren) yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

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

24. Kıdem Tazminat Karşılığı

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	16.200	23.953
Toplam	16.200	23.953

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

Şirket'in ilişikteki mali tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 31 Aralık 2010 tarihinde geçerli olan 2.517,01 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (31.12.2009- 2.365,16 TL). Şirketin, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazanmış çalışan personel sayısı 3 kişi (31.12.2009- 5 kişi)'dir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir; esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31 Aralık 2010 ve 31.12.2009 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 5,34 enflasyon oranı ve % 10 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %4,66 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31.12.2009- yıllık %4,8 enflasyon ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,92 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır). Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Dönem başı	23.953	19.420
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 29)	14.431	13.774
Dönem içerisindeki ödemeler	(22.184)	(9.241)
Dönem sonu	16.200	23.953

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur. (31.12.2009-Yoktur)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Peşin ödenen vergiler, Stopaj ve Fonlar	-	68.239
Devreden KDV	1.539.642	179.897
İndirilecek KDV	337.241	
Verilen sipariş avansları (*)	1.898.097	-
Gelecek Aylara ait sigorta giderleri	10.220	1.053
Diğer	-	266
<u>Toplam Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>3.785.200</u>	<u>249.455</u>

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

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Gelecek yıllara ait sigorta giderleri	13.808	-
Toplam	13.808	-

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Gelecek Aylara ait kira gelirleri	-	2.711
Toplam	-	2.711

<u>Alınan Avanslar</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İnşaatı devam eden konut projesine ilişkin alınan avanslar -Nuvo Dragos (*)	1.672.559	-
Toplam	1.672.559	-

(*): Yıl içinde, Şirketin Nuvo Dragos konut projesi satışına ilişkin müşterilerden alınan konut bedelleri ile avans bedelleridir. Projenin teslim tarihi 2013' tür.

27. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	17.721.833	17.721.833	17,72	1.169.966	1.169.966	15,00
Ahmet Özderici	17.721.833	17.721.833	17,72	1.169.966	1.169.966	15,00
Özderici Holding A.Ş.	31.025.114	31.025.114	31,03	2.432.645	2.432.645	31,19

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Halka açık kısım	33.531.220	33.531.220	33,53	3.027.423	3.027.423	38,81
Toplam	100.000.000	100.000.000	100,00	7.800.000	7.800.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,06'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. (31.12.2009- 7.800.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 7.800.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2010 itibariyle 100.000.000 TL (31.12.2009: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2009: 100.000.000 adet pay).

Cari dönemde sermaye artışları:

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

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

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

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

2009 yılında hisse değişikliği

Şirket Yönetim Kurulunun 04.12.2009 tarih 41 nolu aldığı kararda, Şirketin ana ortağı Özderici Holding A.Ş. nin sahip olduğu halka kapalı hisse senetlerinden 545.800 TL nominal tutardaki hisse senetlerinin Ali Uğur Özderici' ye ve 545.800 TL nominal tutardaki hisse senetlerinin de Ahmet Özderici' ye olmak üzere toplam 1.091.600 TL nominal tutardaki hisselerin 1,40 TL den satılmasına karar verilmiştir.

2009 yılı Sermaye azaltımı ve artırımını:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket Yönetim Kurulunun almış olduğu 11.05.2009 tarih 36 nolu kararla, Şirketin 31.12.2009 tarihli bilançosunda yer alan 8.649.066 TL tutarındaki geçmiş yıl zararlarından kaynaklanan bilanço açığının bir kısmının kapatılması amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulunun "Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar" 2009-18 sayılı bülteninde yer alan duyurusu kapsamında, 5.200.000 TL sermaye azaltımı ve bu suretle Şirket sermayesinin 7.800.000 TL'den 2.600.000 TL'ye düşürülmesine karar verilmiştir. Aynı kararda yapılacak sermaye azaltımı ile eş anlı olarak bilanço azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında nakit sermaye artırımı yapılmasına, böylece sermayenin, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının asgari sermaye tutarı olan 7.800.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Arttırılan tutarın mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların da İMKB' de satılmasına karar verilmiştir. Buna istinaden Şirket 29.05.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulunun 03.09.2009 tarihli yazısı ile Şirketin talepleri işlemlerin usulüne uygun olarak sonuçlandırılması koşulu ile olumlu karşılanmıştır. Buna ilişkin olarak sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin kararların alınacağı Genel Kurulun gerçekleştirilmesi çalışmalarına başlanılması ve bunu takiben sermaye azaltımı ile ilgili olarak MKK ve İMKB nezdinde gerçekleştirilen işlemler hakkında bilgilerin Kurul'a bildirilmesi istenmiştir. Böylece Şirket Olağanüstü Genel Kurulu 30 Eylül 2009 tarihinde toplanmış ve sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin kararları almış ve Sermaye Piyasası Kuruluna iletilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun 07.10.2009 tarihli yazısı ile Şirketin sermaye azaltım işlemlerinin usulüne uygun olarak sonuçlandırıldığı belirtilmiş ve sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edecekleri payların kayda alınmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Ayrıca sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasına ilişkin gerekli belgelerin listesi Şirkete bildirilmiştir.

Şirketin 4.11.2009 tarihli özel durum açıklaması ile Şirketin sermayesinin 2.600.000 TL den 7.800.000 TL ye arttırılmasına ilişkin olarak artış tutarının, 5.166.467 TL' lik kısmının rüçhan hakkı kullanımı ile gerçekleştirildiği ve kalan 33.533 TL lik kısmının ise 03.11.2009-04.11.2009 tarihleri arasında Borsa Birincil Piyasa da satılmış olduğu belirtilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun 17.11.2009 tarihli yazısı ile Şirket' e Kayıtlı Sermaye Sistemine Tabi bulunan Ortaklıklarca Sermaye Artırımının tamamlanmasına ilişkin belge verilmiştir. Söz konusu belge İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 25.11.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Tescile ilişkin ilan 2 Aralık 2009 tarih 7449 nolu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Sermaye Düzeltmesi Farkları

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	8.991.529
Toplam	-	8.991.529

Cari dönemde Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları hesabı sermayeye ilave edilmiştir. Detaylı açıklama Ödenmiş Sermaye kısmında yapılmıştır.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (31.12.2009-Yoktur.)

Hisse Senetleri İhraç Primleri

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	<u>Kayıtlı Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Emisyon primi	89.044	21.214

Hisse Senetleri İhraç Primleri hesabının 8.470 TL' lik kısmı cari dönemde sermayeye ilave edilmiş ayrıca hesaba 76.300 TL'lik giriş olmuştur.

Değer Artış Fonları

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Bina- Değer Artış Fonları	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Açılış, Dönem Başı	772.166	2.731.410
İlaveler – Yapı Kredi Plaza Değerleme (Not 18)	42.796	280.332
Çıkışlar (Not 17)	-	(2.239.577)
Dönem sonu bakiye	814.962	772.166

Hesabın bakiyesi Yapı Kredi Plaza' ya ait değer artış fonlarıdır. Cari dönemde Yapı Kredi Plaza' nın yeniden değerlendirilmesi sonucunda, değer artış fonlarında 42.796 TL tutarında artış olmuştur. Bina değer artış fonları hesabına ilişkin detaylı açıklama 17-18 Nolu Dipnotlarda verilmiştir. (31.12.2009- Zeytinburnu Satışlarına ilişkin toplam yeniden değerlendirme tutarı 3.506.770 TL olup, söz konusu binalara ait fon hesabındaki bakiye ise 2.239.577 TL dir. Yeniden değerlendirme fonundan karşılanmayan kısım satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Yasal yedekler	569.437	569.437

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

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

Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Dönem Başı, Açılış	(3.169.102)	(8.649.065)
Sermaye Azaltımının geçmiş yıl zararlarına mahsubu	-	5.200.000
Önceki yıl dönem karı	2.483.648	279.963
Dönem sonu bakiye	(685.454)	(3.169.102)

Kar dağıtımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 27 Ocak 2010 tarih 2010/4 sayılı haftalık bülteninde, halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılına ilişkin olarak düzenleyecekleri kar dağıtımına ilişkin esaslar belirlenmiştir. Buna göre; payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımında herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Bu kapsamda, kar dağıtımının Kurulun Seri: IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

22.02.2010 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketin 2009 yılı yasal kayıtlarına esas VUK' a göre hazırlanmış mali tabloları ile Kurul'un Seri:XI, No:29 sayılı Tebliği esaslarına göre düzenlenen mali tablolarda kar olduğu halde, her iki mali tablolarda geçmiş yıl zararları bulunması

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

sebebiyle, kar dağıtımına imkan bulunmadığına karar verilmiştir. Böylece söz konusu dönem karının geçmiş yıl zararlarına mahsup edilmesine karar verilmiştir.

Şirketin 2009 yılına ilişkin kar tutarları ile geçmiş yıllar karları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009	31.12.2009
	VUK' na göre	Seri: XI, No:29 sayılı
		Tebliğe göre
Dönem karı	2.346.795	2.483.648
Geçmiş Yıl Zararları (-)	(14.712.872)	(3.169.102)

Azınlık Payları

Yoktur. (31.12.2009- Yoktur).

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri	01.01.2010 -	01.01.2009 -
	31.12.2010	31.12.2009
Kira gelirleri	314.629	332.891
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri	182.204	684.668
Maltepe Arsası satış geliri	-	897.810
Zeytinburnu Satışlar	9.832.748	4.312.886
Toplam	10.329.581	6.228.254

Kira gelirleri; Şirketin ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 183.331 TL lik kısmı Zeytinburnu Akevler Sitesi kira gelirlerinden, 16.847 TL lik kısmı Özderici Holding A.Ş.' den, 110.864 TL lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd.Şti' den ve 3.588 TL' lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır. Detaylı bilgi 17 Nolu dipnotta verilmiştir.

(31.12.2009- Kira gelirlerinin, 223.983 TL lik kısmı Zeytinburnu Akevler Sitesi kira gelirlerinden, 17.164 TL lik kısmı Özderici Holding A.Ş. den, 91.744 TL lik kısmı İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.' den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

Zeytinburnu Satışları ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme gelirineline ilişkin detaylı bilgiler 17 Nolu dipnotta verilmiştir.

Satışların Maliyeti	01.01.2010 -	01.01.2009 -
	31.12.2010	31.12.2009
Zeytinburnu Akevler Giderleri	111.123	189.720
Maltepe Arsası maliyeti	-	847.000
Konut satış maliyeti	9.745.000	2.126.639
Toplam	9.856.123	3.163.359

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

	01.01.2010 -	01.01.2009 -
	31.12.2010	31.12.2009
Satış ve pazarlama giderleri	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Genel yönetim giderleri	1.048.918	647.963
Araştırma geliştirme giderleri	-	-
Toplam	1.048.918	647.963

Niteliklerine Göre Giderler

	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
Personel Ücretleri	252.892	231.314
SSK İşveren Hissesi	15.093	16.066
Diğer Personel Giderleri	27.174	11.254
Huzur Hakları		
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	428.884	164.984
Amortisman Giderleri	56.370	44.317
Aracılık Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	30.217	27.745
Reklam ve İlan Giderleri	16.608	6.795
Aidat Giderleri	28.333	27.734
KKEG	13.634	10.134
Kıdem Tazminatı	14.431	13.774
İTO Aidatları	7.515	1.700
Tescil ve ilan giderleri	11.973	9.614
Seyahat Giderleri	14	2.808
Dava ve Mahkeme Giderleri	-	1.500
Ulaşım giderleri	16.689	6.904
Sigorta Giderleri	15.321	3.440
Temsil ve İkram Giderleri	4.602	-
İletişim Giderleri	9.797	10.611
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	8.900	1.483
Diğer	90.471	55.785
Toplam	1.048.918	647.963

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

28 ve 29 nolu dipnotta giderler niteliklerine göre açıklanmıştır.

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Gelirler

	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
5510 sayılı SGK Kanunu' na istinaden		
SSK priminden indirilen	-	3.419
Mutabakat farkları	-	4.327
Arsa değerlendirme (Dipnot 13)	134.000	-
Diğer	12.944	525
Toplam	146.944	8.271

Diğer Faaliyetlerden Giderler

01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
------------------------------------	------------------------------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şüpheli alacak karşılık gideri	2.000	-
Toplam	2.000	-

32. FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
Banka Faiz Gelirleri	623.209	196.775
Özderici Holding faiz geliri	-	3.940
Menkul Kıymet satış geliri	1.002	-
Kambiyo Karları	7.274	26.148
Reeskont gelirleri	259.907	54.985
Toplam	891.392	281.848

33. FİNANSAL GİDERLER

	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
Reeskont gideri	163.337	198.832
Kredi Masrafları	131.259	-
Banka giderleri	2.176	5.653
Kambiyo Zararları	4.540	18.918
Toplam	301.312	223.403

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

a) Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

	31.12.2010	31.12.2009
Konut (İstanbul-Zeytinburnu)	-	610.000
Toplam	-	610.000

31.12.2009 itibariyle Şirketin İstanbul Zeytinburnu' nda yer alan 3 adet dairenin satış işleminin bilanço sonrası dönemde gerçekleşecek olması sebebiyle, 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu daireler mali tablolarda, piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Dairelere ilişkin alınan avans toplam 4.500 TL olup, bilançoda 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler' hesabında gösterilmiştir.

b) Durdurulan Faaliyetler

Yoktur. (31.12.2009- Yoktur.)

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi:

31 Aralık 2010 ve 31.12.2009 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	31.12.2010	31.12.2009
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	7.757.031	2.483.648
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	48.225	17.469

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İndirim ve İstisnalar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(7.805.256)	(2.501.117)
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-
Peşin Ödenen Vergi	-	-
Net	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31 Aralık 2010 ve 31.12.2009 tarihlerinde %20’dir. Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmiştir. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO ‘ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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

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

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi karşılık geliri/(gideri)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Toplam

-

-

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Hisse sayısı	100.000.000	7.800.000
Net dönem karı / (Zararı)	159.565	2.483.648
Hisse başına kazanç/(Zarar)	0,0016	0,3184
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,0016	0,3184
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	0,0016	0,3184
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,0016	0,3184
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,0016	0,3184

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Ali Uğur Özderici	3.499.192	-
Ahmet Özderici	3.500.808	-
Ticari Alacaklar Toplamı	7.000.000	-

Şirket Yönetim Kurulu' nun 26.11.2010 tarih 61 nolu kararı ile, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin diğer kat maliklerinin karar alamaması nedeniyle, ekspertiz raporunda belirlenen 7.107.500 TL bedel karşılığında Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılmasına karar verilmiştir. 26.11.2010 tarihinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir. 31.12.2010 itibariyle alacak tutarı 7.000.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkuller mali tablolarda gösterilen piyasa değerleri esas alınarak satıldığından, satış sonucunda kar yada zarar oluşmamıştır. (Dipnot 17).

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Alacak Senetleri		
Ortaklar-Özderici Holding	750.000	750.000
Reeskont tutarı	(84.762)	(174.036)
Alacak Senetleri, Net	665.238	575.964

Şirketin aktifinde kayıtlı İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda bulunan arsası 27.02.2009 tarihinde 897.810 TL (KDV dahil 1.059.415 TL) bedelle Özderici Holding' e satılmıştır. Satış sonucu, 31.12.2009 itibariyle Özderici Holding' ten olan alacak tutarı 750.000 TL olup, karşılığında senet alınmıştır. Senedin vadesi 27.02.2012' dir. (Not 34).

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Kısa Vadeli Alacaklar		
Verilen Avanslar-Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	300.000	-
Toplam	300.000	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Uzun Vadeli Alacaklar		
Verilen Avanslar-Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	250.000	-
Toplam	250.000	-

Özderici İnşaat ile Şirket arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, Özderici İnşaat'a sözleşmeye istinaden 750.000 TL tutarında avans verilmiştir. Söz konusu avans tutarı, her ay kesilecek hakediş bedellerinden her seferinde 25.000 TL olmak üzere 30 taksitte düşülecektir. 31 Aralık 2010 itibariyle avans tutarının 550.000 TL'ye düşmüştür. Söz konusu avans tutarı mali tablolarda kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. (Dipnot 17).

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar		
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	29	-
Toplam	29	-

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Ali Uğur Özderici (Ortak)	-	3.201.542
Ahmet Özderici (Ortak)	-	3.198.120
Toplam	-	6.399.662

31.12.2009 itibariyle, Şirketin ortaklara borçları 6.399.662 TL olup, Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin %99,99' unu temsil eden 3.799.996 adet hissenin ortaklardan satın alınmasından kalan bakiyedir. Söz konusu bakiye cari yılda kapanmıştır.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar		
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	51.676	-
Toplam	51.676	-

Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. ile Şirket arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, Şirket' e kesilen hak edişler üzerinden %3 oranında teminat kesintisi yapılmaktadır. 31.12.2010 itibariyle teminat tutarı 51.676 TL dir. (Dipnot 17).

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

	<u>01.01- 31.12.2010</u>	<u>01.01- 31.12.2009</u>
	Kira Gelirleri	Kira Gelirleri
Ortaklar- Özderici Holding A.Ş.	16.847	17.164
Toplam	16.847	17.164

Özderici GYO A.Ş.' ye ait Yapı Kredi Plaza ofis katının 40 metrekarelik kısmı Özderici Holding A.Ş.' ye kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 920 USD+KDV olmak üzere, yıllık 11.040 USD+KDV dir. (31.12.2009- Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere yıllık 11.040 USD+KDV' dir.)

	<u>01.01- 31.12.2010</u>	<u>01.01- 31.12.2009</u>
	Gayrimenkul satış	Gayrimenkul satış
Ortaklar	karı	karı
Özderici Holding A.Ş.	-	50.810
Toplam	-	50.810

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

(31.12.2009- Şirket aktifine kayıtlı, İstanbul Maltepe İlçesinde bulunan 1684 ada 19 ve 20 parselde kayıtlı arsa 27.02.2009 tarihinde 897.810 TL bedelle Özderici Holding' e satılmıştır. Arsanın, mali tablolarda Piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiş değeri 847.000 TL olup, satış sonucunda cari dönemde 50.810 TL kar elde edilmiştir.)

	<u>01.01- 31.12.2010</u>	<u>01.01- 31.12.2009</u>
Ortaklar	Faiz Geliri	Faiz Geliri
Özderici Holding A.Ş.	-	3.940
Toplam	-	3.940

(31.12.2009- Şirket tarafından Özderici Holding' e kullandırılan finansman ile ilgili elde edilen faiz geliridir.)

	<u>01.01- 31.12.2010</u>	<u>01.01- 31.12.2009</u>
İlişkili Kuruluş	Hakediş Bedelleri	
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	1.722.525	-
Toplam		-

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

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

	<u>01.01- 31.12.2010</u>	<u>01.01- 31.12.2009</u>
Alınan teminat senetleri		
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	500.000 TL	-

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

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2009-Yoktur).

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

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

	<u>01.01- 31.12.2010</u>	<u>01.01- 31.12.2009</u>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	124.250	114.000

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

(2) : Şirketin aktifinde kayıtlı İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda bulunan arsası Özderici Holding' e 27.02.2009 tarihinde satılmıştır. Satış sonucu, 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle Özderici Holding' ten olan alacak tutarı 750.000 TL olup, karşılığında senet alınmıştır. Senetin iskonto edilmiş değeri 665.238 TL' dir. Senedin vadesi 27.02.2012' dir.

İlişkili taraflardan olan alacak tutarının 7.000.000 TL' lik kısmı ise, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılması nedeniyle ortaya çıkmıştır. Şirket ortakları ile daha önce tahsilatta yaşanan sorun bulunmamaktadır. (Not 37).

Diğer taraflardan olan ticari alacakların iskonto edilmiş değeri 647.725 TL olup, gayrimenkul satışları nedeniyle Şirketin müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır. Söz konusu senetlerin 411.273 TL lik kısmı karşılığında, satışı yapılan dairelere Şirket tarafından ipotek konulmuş, olup teminat ile güvence altına alınmıştır. Alacak tutarının 231.496 TL'lik kısmı ise, Nuvo Dragos satışları

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

nedeniyle alınan senetlerden oluşmakta olup, konutların inşa halinde olması ve müşteriye henüz tapularının verilememesi nedeniyle karşılığında teminat yoktur.

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

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

Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Factoring Alacakları	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	575.964	283.941	-	5.609.738
(A+B+C+D+E) (1)	-			
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(281.841)	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	575.964	281.841	-	5.609.738
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.100	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	81.620	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	(81.620)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar

Likidite Risk Yönetimi

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

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

Cari Dönem

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Önceki Dönem

Beklenen Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	6.417.303	6.417.303	17.641	6.399.662	-	-
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklen en nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

Döviz Riski

a. Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU					
	Cari Dönem			Önceki Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	5.642	3.747	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	16	1	8	1.139	751	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	16	1	8	6.781	4.498	4
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	16	1	8	6.781	4.498	4
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	23.164	14.983	-	2.259	1.500	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	23.164	14.983	-	2.259	1.500	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	23.164	14.983	-	2.259	1.500	-
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)	(23.147)	(14.982)	8	4.522	2.998	4
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(23.147)	(14.982)	8	4.522	2.998	4
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	(2.316)	2.316	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(2.316)	2.316	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	2	(2)	-	-
2- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	2	(2)	-	-
TOPLAM(3+6+))	(2.315)	2.315	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem

Kar zarar

Özkaynaklar

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	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	451	(451)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	451	(451)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	1	(1)	-	-
2- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	1	(1)	-	-
TOPLAM(3+6+)	452	(452)	-	-

b. Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal varlık yada yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

Makul değer

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

Finansal varlıklar:

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari alacaklar ile diğer alacakların, kısa vadeli olmaları sebebi ile rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler:

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin iskonto edilmiş değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmaları sebebi ile rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler:

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla bulunmamaktadır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2009	Finansal Varlıklar			
	Toplam	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Nakit ve nakit benzeri değerler				
Vadeli Mevduatlar	5.529.836	-	5.529.836	-

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- a) Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 14 Şubat 2011 tarih ve 66 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Başkan Vekili Ahmet Özderici ile Yönetim Kurulu Üyesi Orhan Aksüt tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Finansal tabloların yayımı sonrasında, işletmenin ortakları veya başka taraflar, finansal tabloları değiştirme gücüne sahip değildir.
- b) 01.01.2011 tarihinden itibaren Kıdem tazminatı tavanı 2.623,23 TL' ye yükselmiştir.

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 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları Maltepe Belediye Başkanlığından 09.09.2008 tarihinde alınmıştır.

Projenin değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2010 tarih 051 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. Buna göre, değerlendirme günü itibari ile Projenin tamamlanmış haldeki toplam değeri 330.970.000 TL (KDV hariç)'dir. Söz konusu rapora göre, 31.12.2010 itibariyle projenin %14,5' i tamamlanmıştır.

- 2) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği' nin 36. Maddesine uygun olarak, Şirket Yönetim Kurulu'nun, 14.04.2010 tarih 50 nolu kararına istinaden, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Şirket) ile Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (Müteahhit) arasında 14.04.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. (Not 18).
- 3) Şirket Yönetim Kurulunun, 08.04.2009 tarih 34 nolu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:IV No:41 sayılı 'Sermaye Piyasası Kanunu' na Tabi Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkındaki Tebliği' nin 7. maddesi uyarınca 'Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi' oluşturulmuştur. Şirket Yönetim Kurulu'nun, 16.06.2010 tarih 53 nolu kararı ile Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi' sorumlusu olarak

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

16.06.2010 tarihinden itibaren Sema Eraslan' ın yerine Sebahattin Durmuş' un görevlendirilmesine karar verilmiştir.

- 4) Şirket Yönetim Kurulunun, 05.06.2008 tarih 13 nolu kararı ile Denetimden sorumlu komite oluşturulmuş olup, bu komitenin üyeleri olarak Ali Uğur Özderici ve Orhan Aksüt seçilmişlerdir.
- 5) Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı' na dönüşüm süreci özeti:
- a) Şirket Yönetim Kurulu'nun 09 Ocak 2009 tarih 23 nolu kararı ile Şirketin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul ile birleşme işlemlerinin tamamlanması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 27. maddesine uygun olarak, Şirket'in gayrimenkul portföyü ile birlikte, Sermaye Piyasası Kurulu'na portföy işletmeciliği faaliyet izni almak üzere başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket' e 'Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi' verilmiştir.
- b) Şirket bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul'ün birleşme işlemi 31.12.2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 7 Ocak 2009 tarihli 7222 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.
- c) Şirket Yönetim Kurulu'nun 09 Ocak 2009 tarih 23 nolu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na portföy işletmeciliği faaliyet izni almak üzere başvuru yapılmasına karar verilmiş ve yapılan başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket' e portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmiştir.
- d) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği' nin 25-l maddesine göre 'Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Kasım 2008 tarih B.02.1.SPK0.15-116 sayılı yazısı ile, Şirketin İstanbul-Zeytinburnu'ndaki gayrimenkullerinin tebliğe uyumlu hale getirilmesi konusunda 1 yıllık süre verilmiş, süre sonunda, Tebliğin 25-l maddesinde belirtilen şartları taşımayan gayrimenkullerin portföyden çıkarılması gerektiği bildirilmiştir. 11.11.2009 tarihinde Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na tekrar müracatta bulunulmuş ve ek süre istenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirket'e 28.11.2010 tarihine kadar, son defaya mahsus olmak üzere, ek süre verilmiştir. Buna istinaden, Şirket Yönetim Kurulu' nun 26.11.2010 tarih 61 nolu kararı ile, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin diğer kat maliklerinin karar alamaması nedeniyle, ekspertiz raporunda belirlenen 7.107.500 TL bedel karşılığında Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılmasına karar verilmiştir. 26.11.2010 tarihinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir. 31.12.2010 itibariyle, Şirketin Zeytinburnu Akevler Sitesindeki gayrimenkullerinin tamamı satılmıştır. (Dipnot 17).