

**SERİ:Xİ NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



Özderici Gyo

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ

Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	3
Yönetim Kurulu.....	3
Denetim Komitesi.....	3

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

Pay Sahipleri İle İlişkiler.....	4
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık.....	6
Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi.....	6
Yönetim Kurulunun Yapısı.....	7

FİNANSAL RAPORLAR

İlgili Dönem Değerlendirmesi.....	10
Mali Tablolar.....	15
Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü.....	18
Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....	19
Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	20

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****1.Rapor Dönemi**

01/01/2012 – 30/09/2012

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 100.000.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

3.Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler

Merkez Adresi	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul
Telefon No	0212 281 52 61
Faks No	0212 270 23 53
İnternet Adresi	www.ozdericigyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ozdericigyo.com.tr

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Orhan AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

5.Denetim Komitesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri ve Denetçiler

Denetim Komitesi Başkanı :Orhan Aksüt

Denetim Komitesi Üyesi :Bahadır Kayan

Denetçi :Seher Ertem Taftalı

Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk . :Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi :Orhan Aksüt

6.Ortaklık Yapısı

Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
ALİ UĞUR ÖZDERİCİ	20.821.833	20,82
AHMET ÖZDERİCİ	20.821.832	20,82
ÖZDERİCİ HOLDİNG A.Ş.	25.025.113	25,03
İMKB TAKAS SAKLAMA	33.331.220	33,33
TOPLAM	100.000.000	100,00

7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı**

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin gereklerine uyulmasını stratejik bir hedef olarak benimsemektedir. Söz konusu ilkelerin gereklerinin şirketin kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi ve mevcut yönetim sistemlerimizin ilkeler çerçevesinde iyileştirilmesi yönündeki çalışmalar halen devam etmektedir.

SPK’nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem gören şirketlerin çalışma raporlarında ve internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür. Buna göre Şirket’in söz konusu ilkelere uyum konusundaki bilgileri aşağıda verilmektedir.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ**7.2 Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi**

Şirket Yönetim Kurulumuzun almış olduğu 16.06.2010 tarih 53 sayılı karar uyarınca Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi oluşturulmuş, bu birimden sorumlu olmak üzere Sebahattin Durmuş’un görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Sebahattin Durmuş’un İletişim Bilgileri :

Tel : 0212 281 52 61

Faks : 0212 270 23 53

E-posta :sebahattindurmus@ozdericigyo.com.tr

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 41 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ'in 8. ve 9. maddeleri uyarınca Şirketimizin Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı'na sahip personeli olarak Sayın Aylin Sare Elçin , 22.02.2012 tarihi itibarı ile görevlendirilmiştir. Pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, genel kurul toplantılarının mevzuata uygun yapılmasını sağlamak, pay sahiplerinin yararlanabileceği dökümanları hazırlamak, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek bu birimin yürüttüğü başlıca faaliyetlerdir.

7.3 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimiz yönetimi kamunun tam ve doğru şekilde bilgilendirilmesine gerekli özeni göstermektedir. Şirketimizin bilgilendirme politikası çerçevesinde; gerekli bilgilendirmeler İMKB ve SPK’ya yapılan Özel Durum Açıklamaları, şirketimiz internet sitesi ve Pay Sahibi İle İlişkiler Birimi vasıtasıyla yapılmaktadır. Dönem içerisinde özel olarak bilgi talebinde bulunan pay sahibi olmamakla beraber, mevcut projelerin durumu ve gelişmeleri konusunda telefonla müracaatlar olmuş ve bilgi verilmiştir. Ayrıca şirketimiz web sayfası mevcut olup, kamuya duyurulan mali tablolar, portföy değer tabloları, üç aylık raporlar ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitemizde de yayınlanmaktadır.

Esas sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş olup, dönem içerisinde de böyle bir talep gelmemiştir.

7.4 Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin 02.04.2012 tarihinde yapılan 2011 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 16/03/2012 tarihli 8028 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde,13/03/2012 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanmış ve nama yazılı pay sahiplerine de 14/03/2011 tarihinde iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Toplantı nisabı % 61,56 olarak gerçekleşmiştir. Genel Kurul’dan 15 gün önce Faaliyet Raporu, Mali Tablolar, Genel Kurul Gündemi, Vekaletname Formu ve

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

gündeme bağlı diğer dokümanlar şirket merkezinde hazır bulundurulmuştur. Toplantı esnasında Genel Kurul katılımcılarından herhangi bir soru gelmemiştir. Pay sahipleri tarafından bir öneri olmamıştır. Bölünme, önemli tutarda mal varlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurulda alınması konusunda ana sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Özellik arz eden kararlar hakkında karar verme yetkisi, yönetim kurulumuza tanınmıştır. Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmeyen bu düzenlemeyle, şirketin sözkonusu konularda hızlı ve etkin bir şekilde karar almasının sağlayabilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket Genel Kurulda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 1 yıl için Ali Uğur Özderici ,Ahmet Özderici Meral Özderici ,bağımsız üye olarak 1 yıl için, Orhan Aksüt , Bahadır Kayan , Genel Müdürlüğe 1 yıl için Ahmet Özderici; denetçiliğe 1 yıl için Seher Ertem Taftalı seçilmişlerdir.

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Seri: IV, No: 56 ve 57 No'lu Tebliğleri uyarınca; Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komitenin oluşturulmasına karar verilmiştir.17.04.2012 tarih ve 85 no'lu karara göre, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt'ün Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak seçilmelerine, Aday gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine, Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt'ün, Denetimden Sorumlu Komite Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın seçilmelerine, Oybirliği ile karar verilmiştir.

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

7.5 Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket esas sözleşmesinde imtiyazlı oy hakkı yoktur. Her pay bir oy hakkına sahiptir. Azınlık paylarının yönetimde temsiline ve birikimli oy kullanma yöntemine ait uygulamamız bulunmamaktadır.

7.6 Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirket karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirketimiz kar dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uymaktadır. Şirket esas sözleşmemizin 33. maddesinde kar dağıtım politikası ile ilgili gerekli bilgiler bulunmakta olup, bunun dışında kamuya açıklanmış özel bir kar dağıtım politikası mevcut değildir. Şirketimizin kar dağıtım zamanına, karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceğine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda karar verilir.

7.7 Payların Devri

Şirket esas sözleşmemizde payların devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri, herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**7.8 Şirket Bilgilendirme Politikası**

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Bilgilendirme politikamızın amacı, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilginin ilgili yetkili kurumlar, mevcut ve potansiyel yatırımcılar, pay sahipleri, diğer menfaat sahipleri ve dolayısıyla kamuyla eşit bir biçimde paylaşmak, sürekli, etkin ve şeffaf bilgilendirme imkânı sağlamaktır.

Şirketimiz yönetimi, kamuya açıklanacak hususlarda gerekli özeni göstermekte ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek hususları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde yatırımcıların bilgisine sunmaktadır.

Bilgilendirme politikamız gereği yapılan duyurulara Şirketin aktif ve güncel olan internet sitesinde (www.ozdericigyo.com.tr) de yer verilmektedir.

Ayrıca Şirketimize pay sahipleri tarafından yöneltilen sorulara Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek cevap vermeye çalışılmaktadır.

7.9 Özel Durum Açıklamaları

Şirket bu dönem içerisinde 12 adet özel durum açıklamasını, mevzuatta öngörülen sürelerle uyarak yapmıştır. Tarafımızdan yapılan özel durum açıklamaları için SPK veya İMKB'den ek bir açıklama talebinde bulunulmamıştır. Zamanında yapılmayan özel durum açıklaması nedeniyle uygulanan yaptırım yoktur.

7.10 Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi www.ozdericigyo.com.tr'dir. İnternet sitemizde SPK Kurumsal Yönetim ilkeleri II. Bölüm madde 1.11.5'te sayılan bilgilere yer verilmiştir.

7.11 Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketin gerçek kişi nihai pay sahipleri, faaliyet raporu ve mali tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

7.12 İçerden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Henüz kamuya açıklanan, İçerden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Listesi, bulunmamaktadır. Şirketimiz, içerden öğrenenlerin ticaretine ilişkin oluşturulmuş yasal düzenlemelere tam anlamı ile uyulması için gerekli tüm tedbirleri almıştır.

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ**7.13 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Şirket, tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde faaliyetlerini yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin itibarı de gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir.

7.14 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetimine katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler menfaat sahiplerinin de şirketin durumu hakkında doğru bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

7.15 İnsan Kaynakları Politikası

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Şirketin insan kaynakları politikası, nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi, insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlanmaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış olan her türlü hakkı korunmaktadır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle, çalışanlarla ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar gerek gördüğü konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikayet alınmamıştır.

7.16 Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimizin Nuvo Dragos projesi kapsamında Maltepe’de (Proje alanında) pazarlama ve satış faaliyetini yürütmek için satış ofisi bulunmaktadır.Bu kapsamda Pazarlama Birimi tarafından çeşitli kampanya ve satış kanalları oluşturularak en iyi sonuç elde edilmeye çalışılmaktadır.Mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlamaya yönelik hertürlü çalışma yapılmaktadır.

7.17 Sosyal Sorumluluk

Şirket tüm projelerinin çevreye uyumlu, bulunduğu bölgenin sosyal ve ekonomik alt yapısını yükseltecek nitelikte projeler olmasına önem vermektedir. Çevreye verilen zararlardan dolayı Şirketimize açılmış bir dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU**7.18 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler**

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirtilen şartları haiz en az 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu Üyelerimiz;

02.04.2012 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl için aşağıdaki üyeler seçilmişlerdir.;

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Orhan AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

Bağımsız yönetim kurulu üyemizin bağımsızlık beyanı SPK’ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. maddesi uyarınca;

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim kuruluna 2 taneden az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

7.19 Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari nitelikler SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Şirket esas sözleşmemizin 15. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerektiği belirtilmiştir.

7.20 Şirketin Misyon ve Vizyonu İle Stratejik Hedefleri

Şirketimizin misyon ve vizyonu yönetim kurulu tarafından belirlenmiş olup, internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Şirketimiz, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme ve kentsel dönüşüm alanlarında, nitelikli projeleri geliştirmeyi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere öncelikli konut sektörüne odaklanmayı planlamaktadır.

Şirketimiz, ortaklarına yüksek getiri sağlayacak çeşitlendirilmiş ve likit gayrimenkullerden oluşan cazip bir yatırım portföyü oluşturmayı ve verimliliği ve karlılığı gözetmek suretiyle toplam aktiflerini makul bir hızla artırmayı ve sürdürülebilir bir büyüme sağlamayı hedeflemektedir. Şirketimiz, örnek projeler üreterek toplumsal yaşama katkıda bulunan, yarattığı müşteri memnuniyeti ile örnek bir kurum olmayı hedeflemektedir. Şirketimiz nitelikli ve çok özel projelerle bir taraftan konut alıcılarına iyi bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım sunarken, diğer taraftan yatırım yaptığı bölgelerin gelişmesine ve güzelleşmesine de katkıda bulunmaktadır.

Yöneticiler tarafından oluşturulan stratejik hedeflerin onaylanması ve sonrasında bu hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı veya ne derece ulaşıldığı yine Yönetim Kurulunca gözden geçirilmektedir.

7.21 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Kurumsal Yönetim Komitesinin Görev ve Çalışma Esaslarına İlişkin Düzenleme, Yönetim Kurulunun 17.04.2012 tarih ve 2012/85 no'lu kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiş olup, bu karar ile Riskin erken saptanması ve Ücret komitesinin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

7.22 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket esas sözleşmesinde açıkça yer verilmiştir.

7.23 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantıları, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkanın çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkana yazılı olarak başvurup, kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Dönem içerisinde yönetim kurulu toplantı sayısı 13 'dür. Dönem içinde, şirket yönetim kurulu üyelerinin farklı görüş açıkladığı herhangi bir konu olmadığı için, kamuya bu konu ile ilgili olarak, karşı oy gerekçelerine dair bir açıklama yapılmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan konularda yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılım sağlanmaktadır. Geçmiş yönetim kurulu toplantılarında, toplantı esnasında yöneltilecek bir soru olmadığından dolayı kayıtlarımız da böyle bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

7.24 Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 334 ve 335 maddeleri ile ilgili olarak şirketle mukavele yapmak yasağı ve rekabet yasağı konusunda genel kurul tarafından izin verilmiştir.

7.25 Etik Kurallar

Şirket ve çalışanları konusunda etik kuralların belirlenmesi konusunda çalışmalar halen devam etmekte olup, sözkonusu kurallar şirket çalışanlarına ve bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuya henüz açıklanmamıştır.

7.26 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Seri: IV, No: 56 ve 57 No'lu Tebliğleri uyarınca, şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturmuş, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt'ün Kurumsal Yönetim Komite üyesi olarak seçilmiş, Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt, Denetimden Sorumlu Komite Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan seçilmelerdir. Aday gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin bağımsızlık beyanı SPK'ya iletilmiştir.

7.27 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul kararı gereğince huzur hakkı ödenmekte olup, Yönetim Kurulu Üyelerinin mali haklarının tespitinde performansa dayalı olacak ve şirketin performansını yansıtacak bir ödüllendirme uygulanmamaktadır.

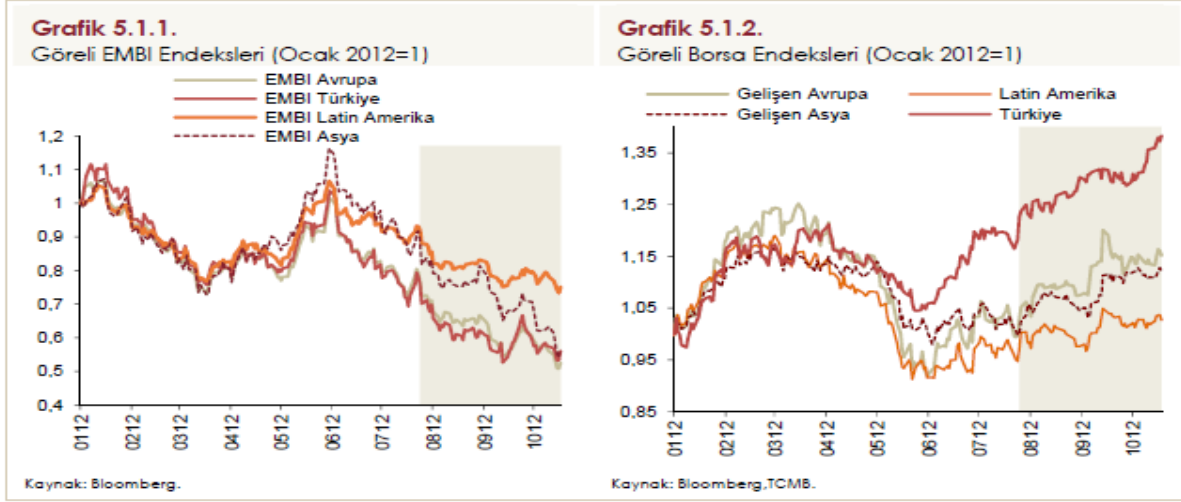
Şirket, Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmadığı gibi lehlerine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

8.Ekonomik Gelişmeler:

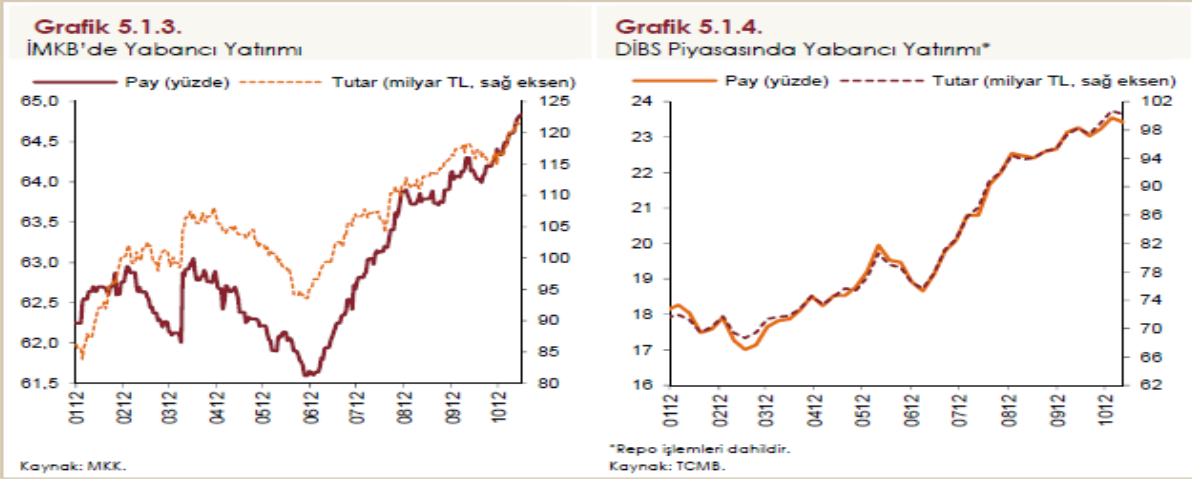
2012 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ekonomiye dair belirsizlikler azalarak da olsa önemini korurken, küresel büyüme yavaşlamaya devam etmiştir. Bu dönemde, alınan tedbirlerle Euro Bölgesi'ndeki sorunların derinleşme riski azalsa da gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde büyüme görünümü aşağı yönlü güncellenmiştir. Küresel ekonomideki zayıf seyrin sürmesi enflasyon risklerini azaltırken finansal istikrar ve büyüme kaygılarını gündemde tutmaktadır. Küresel büyümedeki yavaşlama eğilimi başta gelişmiş ülkeler olmak üzere bir çok ülkenin genişletici yönde para politikası uygulamalarına yol açmıştır. Bu gelişmelerin yanı sıra, Euro Bölgesi'ndeki ülkelerin mali sorunlarının çözümüne ilişkin somut önlemler alınması, Haziran ayından bu yana risk iştahının artmasına neden olmuştur. Küresel risk iştahındaki yükselişe paralel olarak gelişmekte olan ülkelerin risk primleri de gerilemiştir (Grafik 5.1.1). Son dönemde, gelişmiş ülkelerin yeni

**SERİ:Xİ NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

parasal genişleme paketleri açıklaması ile birlikte gelişmekte olan ülkelere sermaye akımlarında tekrar canlanma eğilimi gözlenmiştir. Bu dönemde gelişmekte olan ülkelerin borsa endeksleri küresel risk iştahına paralel olarak yükseliş eğilimi sergilemiştir (Grafik 5.1.2).

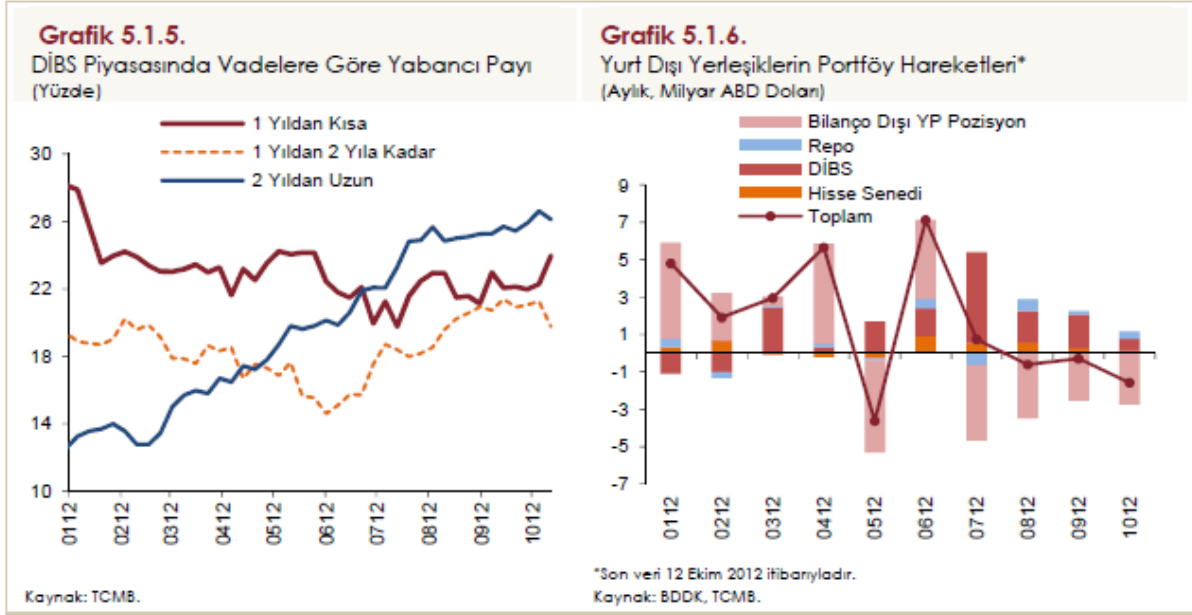


Üçüncü çeyrekte, gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı parasal genişleme önlemlerinin etkisiyle, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi, Türkiye'de de kamu borçlanma senetleri ve hisse senedi piyasalarına sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda İMKB'deki ve DİBS piyasasındaki yabancı payları Haziran ayından bu yana artış eğiliminde olmuştur (Grafik 5.1.3 ve 5.1.4). İMKB'de yabancı yatırımdaki tutar artışında fiyat yükselişinin de etkisi olmuştur.

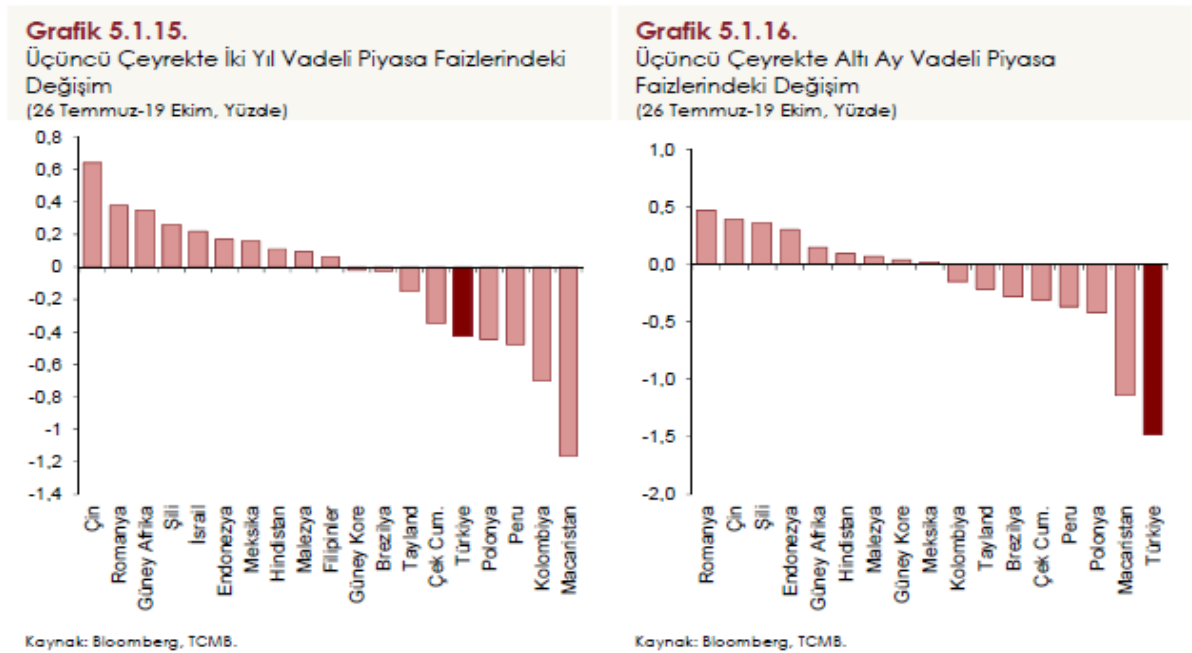


DİBS piyasasındaki yabancı yatırımları bir yıldan uzun vadelerde yoğunlaşmıştır (Grafik 5.1.5). Bu durumda, Türkiye'nin orta vadeli makroekonomik performansına ilişkin olumlu beklentiler ile uzun vadeli getirilerin oynaklığının görece olarak düşük olmasının etkili olduğu düşünülmektedir. Hisse senedi ve DİBS piyasalarında gözlenen sermaye girişine rağmen, kur takası işlemlerinde azalma gözlenmiştir. TCMB'nin kısa vadeli faizleri ve likidite koşullarını destekleyici bir konuma geçmesi ve döviz opsiyon kullanım imkânı getirmesi ile bankaların kısa vadeli likidite ihtiyaçlarında düşüş olmasının kur takası işlemleri üzerinde etkili olduğu düşünülmektedir (Grafik 5.1.6).

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

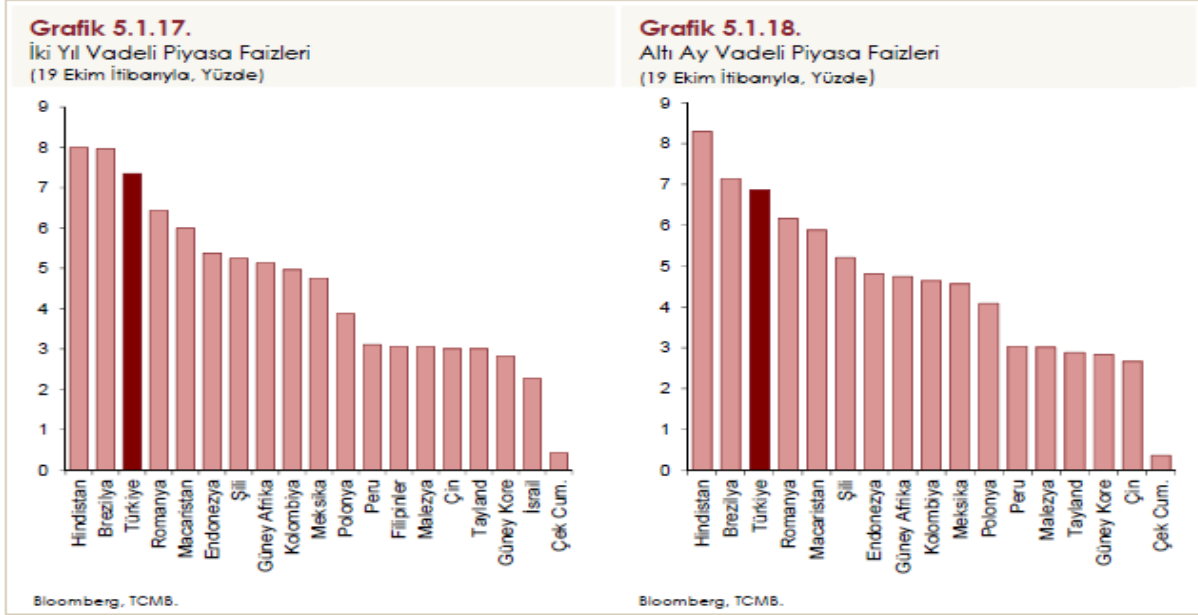


Yılın üçüncü çeyreğinde bazı gelişmekte olan ülke piyasa faizlerinin genel olarak küresel risk iştahındaki artışa ve bu ülkelerin merkez bankalarının ekonomik büyümeyi destekleyici politika faiz indirimlerine bağlı olarak düşüş gösterdiği gözlenmektedir (Grafik 5.1.15 ve 5.1.16).

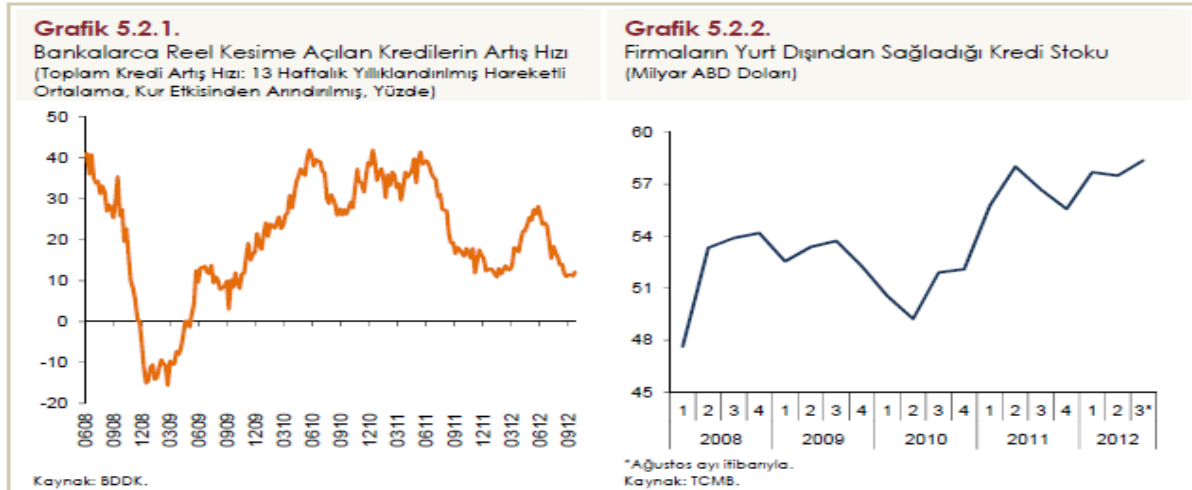


Ancak, bazı gelişmekte olan ülkeler ise enflasyona dair endişeler ile politika faizlerinde artışa gitmişler ve bunun sonucunda söz konusu ülkelerde piyasa faizleri yükselmiştir. Türkiye'nin piyasa faizlerinin ise özellikle kısa vadede daha belirgin olmak üzere düşüş gösterdiği gözlenmektedir. Bu gelişmede ortalama fonlama faizindeki düşüş ve faiz koridorunun daraltılması etkili olmuştur. Ancak, Türkiye'nin nominal piyasa faizlerinin hem kısa hem de orta vadelerde diğer gelişmekte olan ülkelerarasında halen yüksek seviyelerde olduğu göze çarpmaktadır (Grafik 5.1.17 ve 5.1.18).

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



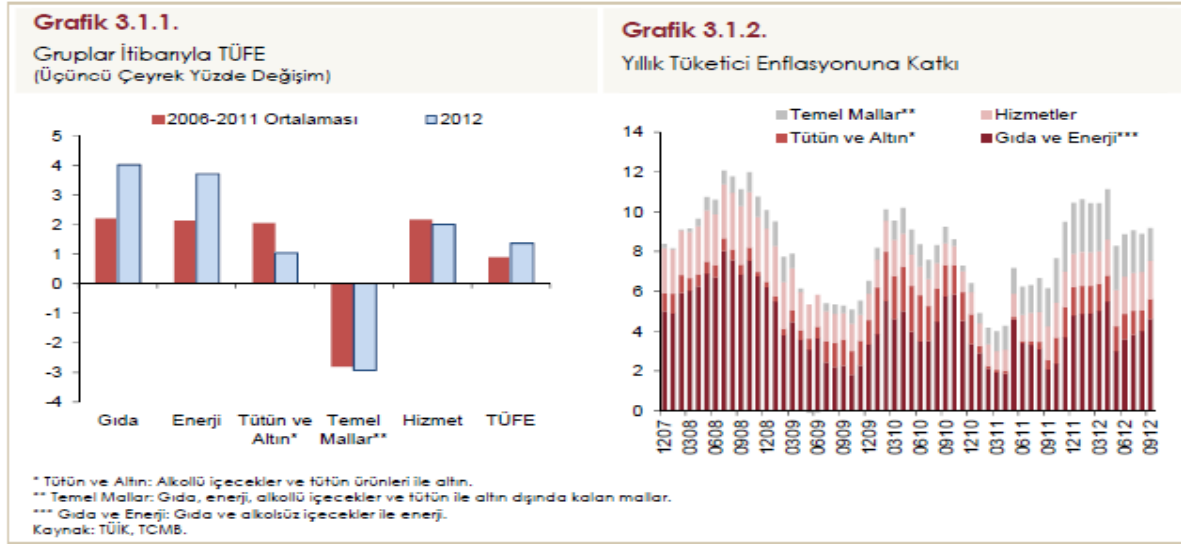
Yurt içi bankalarca reel sektöre açılan kredilerin büyüme hızı mevsimsel eğilimlere ve iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya bağlı olarak Haziran ayından itibaren gerilemeye başlamıştır (Grafik 5.2.1). Yılın ikinci çeyreğinde bankaların kredi standartlarını bir miktar sıkılaştırması da bu eğilimde etkili olmuştur. Söz konusu gelişmelere bağlı olarak, finansal olmayan kesime açılan krediler üçüncü çeyrek sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 16,2, üçüncü çeyrek itibarıyla yıllıklandırılmış bazda ise yüzde 11,4 oranında bir büyüme kaydetmiştir (Grafik 5.2.1). Öte yandan, Ağustos ayı itibarıyla reel kesimin yurt dışı yerleşik kurum ve kuruluşlardan sağladığı finansmanın sınırlı ölçüde arttığı gözlenmektedir (Grafik 5.2.2).



2012 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,32 puan artarak yüzde 9,19 oranına yükselmiştir. Bu gelişmede mevsim ortalamalarının üzerinde artış kaydeden işlenmemiş gıda fiyatları ile öngörülerin üzerinde seyreden uluslararası petrol fiyatları belirleyici olmuştur. yılın üçüncü çeyreğinde işlenmemiş gıda ve enerji gruplarındaki fiyat artış oranlarının geçmiş yıl ortalamalarına kıyasla daha yüksek gerçekleştiği görülmektedir (Grafik 3.1.1). Bu çerçevede gıda grubunun enflasyona yaptığı katkı ikinci çeyrek sonuna kıyasla 0,75 puan, enerji grubunun katkısı ise son ÖTV ayarlamalarının da etkisiyle birlikte 0,24 puan yükselmiştir (Grafik 3.1.2). Temel mal grubunun katkısı ekonomik faaliyetteki zayıf

**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

görünüm paralelinde 0,48 puan azalırken, hizmet grubunun katkısında ise önemli bir değişim gözlenmemiştir.



Enflasyonun bir süre daha hedefin üzerinde seyredecek olması ve son dönemde enerji fiyatlarında gözlenen artışlar, fiyatlama davranışlarının yakından takip edilmesini gerektirmektedir.

Küresel ekonomiye dair belirsizliklerin sürmesi ve sermaye akımlarında gözlenen oynaklıklar para politikasında her iki yönde esnekliğin korunmasını gerektirmektedir. Gelişmiş ülke ekonomilerinde kamu, hane-halkı ve bankaların bilanço düzeltme sürecine dair belirsizlikler sürmektedir. Küresel ekonominin henüz arzu edilen ölçüde toparlanamaması gelişmiş ülkelerdeki parasal genişleme politikalarının devam etmesine neden olmaktadır. Euro Bölgesi'ndeki sorunların çözümüne dair atılan adımlara rağmen finansal sistemde süregelen kırılganlıklar, çevre ülkelerde yüksek seyreden borçlanma maliyetleri ve büyüme görünümünün zayıf seyri küresel risk iştahının her türlü yeni gelişmelere karşı duyarlılığının yüksek kalmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla, önümüzdeki dönemde kısa vadeli sermaye hareketlerindeki oynaklığın sürmesi yüksek bir olasılık olarak görülmektedir. 2012 yılı üçüncü çeyreğinde gelişmiş ülke merkez bankalarınca alınan tedbirler küresel finans piyasalarındaki en kötü olasılıkları azaltmış ve dalgalanmaları sınırlamıştır. Bununla birlikte, politika önlemlerinin uygulamasına dair belirsizlikler önemini korumaktadır. TCMB, bu belirsizlik döneminde gerektiğinde kullanmak üzere elinde yeterince politika aracı bulundurmaktadır. Küresel büyüme görünümünün uzun süre zayıf seyretmesi durumunda, gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme paketlerini devam ettirme olasılığı bulunmaktadır.

Yeni tedbirlerin süresinin uzaması Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler için makro finansal riskleri besleyebilecektir. Söz konusu durumda kısa vadeli sermaye akımlarında yaşanabilecek ivmelenme, hızlı kredi genişlemesi ve yerli para üzerinde oluşabilecek değerlenme baskısı ekonomimizdeki dengelenme sürecini yavaşlatabilecektir. Bu riskin gerçekleşmesi halinde TCMB, kısa vadeli faizleri düşük düzeylerde tutarken zorunlu karşılıklar gibi makro ihtiyati araçlarla sıkılaştırmaya gidebilecektir. Ayrıca, Rezerv Opsiyonu Mekanizması da otomatik dengeleyici özelliği ile finansal istikrarı destekleyecektir. Küresel parasal genişleme politikaları emtia fiyatları üzerinde de risk oluşturmaktadır. Ancak, söz konusu politikaların daha çok küresel talebin zayıf olduğu zamanlarda uygulanıyor olması emtia fiyatlarının genel enflasyonist baskısını sınırlayabilmektedir. Bununla birlikte TCMB, emtia fiyatlarındaki artışların uzun süreli olması ve bu durumun fiyatlama davranışlarını bozma olasılığının ortaya çıkması halinde gereken sıkılaştırıcı politika

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

tedbirlerini alacaktır. Öte yandan, küresel ekonomiye dair sorunların beklenenden daha hızlı ve kararlı bir şekilde çözülmesi halinde toplam talep ve emtia fiyatlarında öngörülenden daha hızlı bir artış ortaya çıkabilecektir. Böyle bir durumda orta vadeli enflasyon baskıları söz konusu olabileceğinden bütün politika araçları sıkılaştırıcı yönde kullanılabilir. İşlenmemiş gıda fiyatlarındaki gelişmeler 2012 yıl sonunda enflasyonun öngörülenden daha olumlu gerçekleşmesine yol açabilecektir. Öncü verilerin olumlu seyrine rağmen, tahminler üretilirken temkinli bir yaklaşım izlenmiş ve bu grupta yılın son çeyreğinde fiyat artışlarının geçtiğimiz yıllara yakın oranlarda gerçekleşeceği varsayılmıştır. İşlenmemiş gıda fiyatlarında varsayılandan daha olumlu bir gelişme gözlenmesi halinde, enflasyon yıl sonunda baz senaryoda öngörülenden daha düşük seviyelere inebilecektir. TCMB, para politikası stratejisini oluştururken maliye politikasına ilişkin gelişmeleri yakından takip etmektedir. Rapor'da baz senaryoda oluşturulan enflasyon tahminleri OVP'de belirlenen çerçeveyi esas almaktadır. Dolayısıyla önümüzdeki dönemde mali disiplinin korunacağı ve yönetilen/yönlendirilen fiyatlarda öngörülmeyen bir artış gerçekleşmeyeceği varsayılmaktadır. Maliye politikasının söz konusu çerçeveden belirgin olarak sapması ve bu durumun orta vadeli enflasyon görünümünü olumsuz etkilemesi halinde para politikası duruşunun da güncellenmesi söz konusu olabilecektir. Küresel konjonktürdeki belirsizliklere karşı ekonomimizin dayanıklılığının korunması açısından ihtiyatlı maliye politikaları kritik önem taşımaktadır. Ortavadede ise mali disiplini kalıcı hale getirecek ve tasarruf açığını azaltacak yapısal reformların güçlendirilmesi, ülkemizin kredi riskindeki görece iyileşmeye katkıda bulunarak fiyat istikrarını ve finansal istikrarı destekleyecektir. Bu yönde atılacak adımlar aynı zamanda para politikasının hareket alanını genişletecek ve uzun vadeli kamu borçlanma faizlerinin düşük düzeylerde kalıcı olmasını sağlayarak toplumsal refahı destekleyecektir. Bu çerçevede, OVP'nin gerektirdiği yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi konusunda atılacak adımlar büyük önem taşımaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) yapılan açıklamaya göre bina inşaatı maliyet endeksi, 2012 yılı 3.çeyrek döneminde bir önceki döneme göre işçilik endeksi %2,86 artarken, malzeme endeksi ise %0,06 azalmıştır. 2012 yılı ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işçilik endeksi %5,74 ve malzeme endeksi ise %2,04 artış göstermiştir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****9. Mali Tablolar**

Şirketimizin 30.09.2012 dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmemiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BİLANÇO (TL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)**

		Bağımsız denetimden	
		Geçmemiş	Geçmiş
		30.09.2012	31.12.2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		124.453.250	110.188.294
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	4.413.899	7.979.670
Finansal Yatırımlar	7	599.581	356.050
Ticari Alacaklar	10	1.235.450	6.188.497
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	404.596	5.563.016
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	830.854	625.481
Factoring Alacakları	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	615.382	1.287.741
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	11, 37	615.382	1.287.741
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	0	0
Stoklar	13	105.538.933	85.339.251
Canlı Varlıklar	14	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	12.050.005	9.037.086
(Ara Toplam)		124.453.250	110.188.294
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	0	0
Duran Varlıklar		6.150.240	6.256.058
Ticari Alacaklar	10	203.226	276.510
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	0	0
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	203.226	276.510
Factoring Alacakları	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	9.862	9.862
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	11, 37	0	0
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	9.862	9.862
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	3.823.573	3.823.573
Maddi Duran Varlıklar	18	2.012.567	2.044.627
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	15.167	10.630
Şerefiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26	85.844	90.856
TOPLAM VARLIKLAR		130.603.489	116.444.351

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.893.772	1.445.700
Finansal Borçlar	8	150.510	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	8.157	3.741
Ticari Borçlar	10	1.471.748	1.276.123
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	10, 37	0	0
<i>Diğer Borçlar</i>	10	1.471.748	1.276.123
Diğer Borçlar	11	263.357	165.837
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	11, 37	0	0
<i>Diğer Borçlar</i>	11	263.357	165.837
Factoring Borçları	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
(Ara toplam)		1.893.772	1.445.700
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler		24.544.007	10.150.041
Finansal Borçlar	8	8.923.500	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	728.791	377.349
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	11, 37	643.654	290.651
<i>Diğer Borçlar</i>	11	85.137	86.698
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	41.404	30.837
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Alınan Avanslar	26	14.850.312	9.741.855
ÖZKAYNAKLAR		104.165.710	104.848.610
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		104.165.710	104.848.610
Ödenmiş Sermaye	27	100.000.000	100.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	0	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	89.044	89.044
Değer Artış Fonları	27	1.767.989	1.767.989
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	2.422.139	(525.889)
Net Dönem Karı/Zararı		(682.900)	2.948.028
Azınlık Payları	27	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR		130.603.489	116.444.351

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

GELİR TABLOSU (TL)

(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

		Bağımsız incelemeden	Bağımsız incelemeden	Bağımsız incelemeden	Bağımsız incelemeden
		Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
	Dipnot Referansı	01.01.2012- 30.09.2012	01.07.2012- 30.09.2012	01.01.2011- 30.09.2011	01.07.2011- 30.09.2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		137.148	45.693	115.500	41.216
Satış Gelirleri	28	137.148	45.693	115.500	41.216
Satışların Maliyeti (-)	28	0	0	0	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		137.148	45.693	115.500	41.216
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	0	0	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)		0	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR		137.148	45.693	115.500	41.216
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(321.171)	(9.394)	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(584.873)	(250.314)	(620.387)	(178.054)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	0	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	9.900	3.300	15.377	10.569
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	0	0	0	0
FAALİYET KARI/ZARARI		(758.996)	(210.716)	(489.510)	(126.269)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	16	0	0	0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	558.989	107.810	1.607.959	638.563
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(482.893)	(162.078)	(203.045)	33.416
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(682.900)	(264.983)	915.404	545.710
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		0	0	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	0	0	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(682.900)	(264.983)	915.404	545.710
DURDURULAN FAALİYETLER	34	0	0	0	0
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	34	0	0	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		(682.900)	(264.983)	915.404	545.710
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		(682.900)	(264.983)	915.404	545.710
Azınlık Payları	27	0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	27	(682.900)	(264.983)	915.404	545.710
Hisse Başına Kazanç	36	(0,0068)	(0,0026)	0,0092	0,0055
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	(0,0068)	(0,0026)	0,0092	0,0055
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	36	(0,0068)	(0,0026)	0,0092	0,0055
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	(0,0068)	(0,0026)	0,0092	0,0055

*Şirketin ileri dönemlerde yapacağı döviz bazında mal alımları için bankada bulundurduğu dövizli mevduatlar ile verilen sipariş avanslarının dönem boyunca kur değerlemesine tabi tutulmasından 218.460 TL zarar oluşmuştur.

Şirketimizin yürütmüş olduğu nuvo dragos projesinde daire teslimleri henüz başlamadığından dolayı satılan daire bedelleri muhasebe ilkeleri gereği alınan avanslar hesabında izlenmekte olup dönem itibari ile gelir hesaplarına yansıtılmamıştır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

	Konsalide Olmayan (Bireysel)Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	5.013.480	8.335.721
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı Projeler,Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a)	109.362.506	89.162.823
C	İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	0	0
	Diğer Varlıklar		16.227.504	18.945.807
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	130.603.489	116.444.351
E	Finansal Borçlar	Seri:VI,No:11,Md.35	9.074.010	0
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Seri:VI,No:11,Md.35	8.157	3.741
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	0	0
İ	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.35	104.165.710	104.848.610
	Diğer Kaynaklar		17.355.612	11.592.000
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	130.603.489	116.444.351
	Konsalide Olmayan (Bireysel)Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	5.013.480	8.335.721
A2	Vadeli /Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	5.013.480	8.335.721
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
C2	İşletmec Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0	0
J	Gayrinakti Krediler	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0	0

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0,00	0,00	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a),(b)	0,88	0,84	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0,00	0,00	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0,00	0,00	49%
5	Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0,00	0,00	20%
6	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0,00	0,00	10%
7	İşletmec Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0,00	0,00	500%
8	Borçlanma Sınırı	Seri:VI,No:11,Md.35	0,09	0,00	10%
	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0,00	0,00	

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

30.09.2012 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 109.362.506 TL olup, toplam portföy değerinin % 88 'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin 27. maddesinde şartlar sağlanmaktadır.

11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket halen Nuvo Dragos projesini yürütmekte olup brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup, 5 Blokta 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Projenin ekspertiz değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2011 tarih 2011/0112 no'lu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, Projenin değerlendirme günü itibarı ile tamamlanma oranı % 25,43 olup 249.700.000 (KDV Hariç) TL'dir. Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 486.625.000TL (KDV Hariç)'olarak tespit edilmiştir.

Şirket portföyünde yer alan Yapı Kredi Plaza C Blok 9. katta bulunan toplam 486,03 m2 ofisimizin 286.03 m2'lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Ltd. Şti. ile 15.01.2010 tarihinde yapılan kira sözleşmesi uyarınca; ilk yıl için aylık 6.250 usd +kdv; ikinci yıl için ise 6.750 usd+kdv bedelle iki yıl süreyle kiraya verilmiş olup 15.01.2012 tarihinden itibaren kira sözleşmesi yenilenmiş olup 85.800 USD+KDV (Aylık 7.150 USD+KDV) olmuştur. 40 m2'lik kısmı ise Özderici Holding A.Ş.'ye aylık 950 usd+kdv bedelle 2011 yılı için bir yıllığına kiraya verilmiştir. 01.01.2012 tarihinden itibaren kira sözleşmesi yenilenmiş olup 13.440 USD+KDV (Aylık 1.120 USD+KDV) olmuştur.

Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 05.12.2011 tarihli 2011/0111 sayılı ekspertiz raporunda Yapı Kredi Plaza ofis katının arsa payı dahil pazar değeri 5.700.000 TL (KDV dahil 6.726.000 TL), aylık toplam kira değeri ise toplam 486,03 m2 için 5.578 TL olarak belirlenmiştir.

12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

30.09.2012 tarihi itibarıyla iştirakimiz bulunmamaktadır.

13. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeciler Şirket, Gayrimenkul Değerleme Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler

Şirket Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 27.01.2012 tarih 77 sayılı karar uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketi seçimi" başlıklı 39. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için ve 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ile "Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

30.09.2012 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 0,77 TL' dir.



**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2012-30.09.2012 tarihleri arasında toplam 584.873 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 321.171 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2012-30.09.2012 dönem içinde ödenen ücret toplamı 122.250 TL'dir.

16. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

Ortaklık tarafından belirtilmesi gerekli görülen ve raporun daha önceki bölümlerinde belirtilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

AHMET ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür
