

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
SERİ XI NO:29 TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
KONSOLİDE OLMAYAN
30 EYLÜL 2009 TARİHLİ MALİ TABLOLAR VE DİPNOTLAR

**SERMAYE PİYASASI KURULUNUN
SERİ:XI, NO:29 SAYILI TEBLİĞİN ÜÇÜNCÜ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK
BEYANI**

- a) Şirketimizin 01/01/2009-30/09/2009 dönemine ilişkin finansal tablo ve faaliyet raporlarının tarafımızca incelendiği;
- b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, finansal tablo ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama içermediği ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların; işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

ALİ UĞUR ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkanı

ORHAN AKSÜT

Yönetim Kurulu Üyesi

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
SERİ XI NO:29 TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
KONSOLİDE OLMAYAN
30 EYLÜL 2009 TARİHLİ BİLANÇO VE GELİR TABLOSU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

OZGYO

BİLANÇO (TL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

Bağımsız Denetim'den
Geçmemiş **Geçmiş**

	Dipnot Referansları	30.09.2009	31.12.2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.546.865	3.046.936
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	2.484.147	711.381
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	295.429	283.128
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	4.827	8.566
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	290.602	274.562
Factoring Alacakları	12	0	0
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	12, 37	0	0
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	0	112.848
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	11, 37	0	112.848
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	0	0
Stoklar	13	0	0
Canlı Varlıklar	14	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	367.289	692.579
(Ara Toplam)		3.146.865	1.799.936
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	400.000	1.247.000
Duran Varlıklar		18.209.695	19.725.539
Ticari Alacaklar	10	646.041	143.128
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	558.775	0
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	87.266	143.128
Factoring Alacakları	12	0	0
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	12, 37	0	0
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	9.181	9.181
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	12.009.396	14.664.728
Maddi Duran Varlıklar	18	5.543.617	4.906.418
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.460	2.085
Şerefiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26	0	0
TOPLAM VARLIKLAR		21.756.560	22.772.475
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.769.519	11.012.404
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	5.880	21.430
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	10, 37	0	0
<i>Diğer Borçlar</i>	10	5.880	21.430
Diğer Borçlar	11	9.358.639	10.730.554
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	11, 37	9.338.817	10.710.073
<i>Diğer Borçlar</i>	11	19.822	20.481
Factoring Borçları	12	0	0

<i>İlişkili Tarafllara Borçlar</i>	12, 37	0	0
<i>Diğer Factoring Borçları</i>	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)		9.364.519	10.751.984
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	405.000	260.420
Uzun Vadeli Yükümlülükler		33.159	30.762
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	11.115	11.342
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	22.044	19.420
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ÖZKAYNAKLAR		11.953.882	11.729.309
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		11.953.882	11.729.309
Ödenmiş Sermaye	27	7.800.000	7.800.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	8.991.529	8.991.529
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	6.034	6.034
Değer Artış Fonları	27	477.817	2.731.410
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	(8.369.103)	(8.649.066)
Net Dönem Karı/Zararı		2.478.168	279.965
Azınlık Payları	27	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR		21.756.560	22.772.475

GELİR TABLOSU (TL)

(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetim'den			
		Geçmemiş	Geçmiş	Geçmemiş	Geçmiş
		01.01.2009-30.09.2009	01.01.2008-30.09.2008	01.07.2009-30.09.2009	01.07.2008-30.09.2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		3.295.433	508.306	907.958	(111.721)
Satış Gelirleri	28	4.713.508	710.335	1.093.001	90.308
Satışların Maliyeti (-)	28	(1.418.075)	(202.029)	(185.043)	(202.029)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		3.295.433	508.306	907.958	(111.721)
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		3.295.433	508.306	907.958	(111.721)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(741.025)	(368.522)	(237.542)	(178.841)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	0	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	7.095	143.813	962	1.957
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	0	0	1.147	0
FAALİYET KARI/ZARARI		2.561.503	283.597	672.525	(288.606)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	16	0	0	0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	167.508	985.253	49.857	109.032
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(250.843)	(91.168)	23.045	83.002
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		2.478.168	1.177.682	745.427	(96.572)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		0	6.392	0	32.221
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	0	18.688	0	18.688
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	0	(12.295)	0	13.533
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		2.478.168	1.184.074	745.427	(64.351)
DURDURULAN FAALİYETLER	34	0	508	0	0
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	34	0	508	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		2.478.168	1.184.582	745.427	(64.351)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		2.478.168	1.184.582	745.427	(64.351)
Azınlık Payları	27	0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	27	2.478.168	1.184.582	745.427	(64.351)
Hisse Başına Kazanç	36	0,3177	0,1519	0,0956	(0,0083)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	0,3177	0,1519	0,0956	(0,0083)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	36	0,3177	0,1518	0,0956	(0,0083)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	0,3177	0,1518	0,0956	(0,0083)

KAPASAMLI GELİR TABLOSU (TL)

(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Bağımsız Denetim'den			
	Geçmemiş	Geçmiş	Geçmemiş	Geçmiş
	01.01.2009-30.09.2009	01.01.2008-30.09.2008	01.07.2009-30.09.2009	01.07.2008-30.09.2008
DÖNEM KARI/ZARARI	2.478.168	1.184.582	745.427	(64.351)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(2.253.593)	71.072	(824.951)	
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0	0	

Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27	(2.253.593)	71.072	(824.951)	
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim		0	0	0	
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim		0	0	0	
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		0	0	0	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		0	0	0	
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri		0	0	0	
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(2.253.593)	71.072	(824.951)	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		224.575	1.255.654	(79.524)	
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Azınlık Payları		0	0	0	
Ana Ortaklık Payları		224.575	1.255.654	(79.524)	(64.351)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ XI NO:29 TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
KONSOLİDE OLMAYAN
30 EYLÜL 2009 ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM
TABLOSU (TL)

(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Not	Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Değer Artış Fonları	Enflasyon Düzeltilmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısırlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı(Zararları)	Net Dönem Karı(Zararı)	Toplam Özsermaye
01 Ocak 2008		7.800.000	8.034	420.762	5.777.915	569.437	(5.693.690)	258.238	9.138.697
Transfer	27						258.238	(258.238)	0
Değer Artış Fonları	27			71.072					71.072
Konsolidasyon nedeniyle ana ortağa ilave gelen hi:	27	7							7
Net dönem karı								1.184.582	1.184.582
30 Eylül 2008 Bakıye si		7.800.007	8.034	491.834	5.777.915	569.437	(5.435.452)	1.184.582	10.394.358
01 Ocak 2009		7.800.000	8.034	2.731.410	8.991.529	569.437	(8.649.066)	279.963	11.729.307
Transfer	27						279.963	(279.963)	0
Değer Artış Fonlarına giriş/(çıkış), Net	27			(2.259.593)					(2.259.593)
Net dönem karı								2.478.168	2.478.168
30 Eylül 2009 Bakıye si		7.800.000	8.034	477.817	8.991.529	569.437	(8.369.103)	2.478.168	11.953.682

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ XI NO:29 TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
KONSOLİDE OLMAYAN
30 EYLÜL 2009 NAKİT AKIM TABLOSU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2009- 30.09.2009	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2008- 30.09.2008
A.FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI			
Net Dönem karı/(zararı)		2.478.168	1.184.582
Vergi öncesi kar ile faaliyetlerden doğan net nakit akımlarının mutabakatı için yapılan düzeltmeler		34.071	7.610
Vergiler	41	0	(6.392)
Amortisman	37	31.447	4.549
Kıdem tazminatı karşılığı	23-37	2.624	9.453
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		(792.095)	14.745.537
Menkul kıymetlerdeki değişim		0	0
Ticari alacaklar	10-37	(515.214)	(485.816)
Factoring alacakları	12-37	0	1.429.410
Diğer alacaklar	11-37	112.848	1.763
Diğer Dönen / (Duran) Varlıklardaki değişim	26	325.290	(1.048.231)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	528.096	0
Ticari borçlar	10-37	(15.780)	29.474
Factoring borçları	12-37	0	(9.438)
Diğer borçlar	11-37	(1.371.915)	12.378.394
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	203.824
Ertelenmiş Vergi	35	0	2.246.157
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	144.580	0
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akımları		1.720.144	15.937.729
Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (alımları) / çıkışları, Net	17	440.311	(16.050.447)
Maddi duran varlık (alımları) / çıkışları, Net	18	(668.021)	(4.139.576)
Maddi olmayan varlık (alımları) / çıkışları, Net	19	0	(3.475)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit çıkışları		(227.710)	(20.193.498)
Finansal faaliyetlerdeki nakit akımları			
Değer artış fonlarına ilave	27	280.332	71.072
Finansal Borçlardaki değişim	8	0	0
Özkaynak kalemlerindeki değişim	27	0	7
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları		280.332	71.079
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		1.772.766	(4.184.690)
Dönem başı hazır değerler	6	711.381	6.326.362
Dönem sonu hazır değerler	6	2.484.147	2.141.672

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
30 EYLÜL 2009 TARİHLİ ARA DÖNEM MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)

Şirket, 287413 sicil no ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ticaret unvanı ile kayıtlı iken, 04.03.2008 tarihinde Şirketin yeni ticaret unvanı (Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) ile ilgili 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. Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşümüne ilişkin detaylı bilgiler 41 Nolu dipnotta verilmiştir.

Şirket ile Bağlı Ortaklığı' nın Birleşmesi:

Şirket Yönetim Kurulu' nun 04.07.2008 tarih 15 Nolu aldığı kararla; Şirket ile Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., Türk Ticaret Kanunu' nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu' nun 19, 20. ve ilgili maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri:1 No: 31 sayılı Birleşme işlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, 31.12.2008 tarihinde birleşmiştir. Birleşme Uğur Gayrimenkul' ün Şirket'e katılarak tasfiyesiz infisahı ve Uğur Gayrimenkul' ün tüm aktif ve pasifiyle külli halefiyet yoluyla, Şirket tarafından devir alınması biçiminde olmuştur.

Birleşme, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 28 Kasım 2008 tarih B.02.1.SPK0.15-116 sayılı izin yazısı ile onaylanmış, 29 Aralık 2008 tarihinde yapılan Şirket Genel Kurul' nun onayından geçirilmiştir. 31.12.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş olup, 7 Ocak 2009 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. (Dipnot 41).

Şirketin ilişikteki 30.09.2009 ve 31.12.2008 tarihli mali tabloları, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin birleşme sonrası mali tablolarıdır.

b) Merkez adresi:

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

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

30.09.2009 itibariyle Şirket'in %45,18 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.' e aittir. Özderici Holding A.Ş. Şirket yönetiminde kontrol gücüne sahiptir. Özderici Holding A.Ş.' nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar Şirketin de, hissedarlarıdır. 30.09.2009 itibariyle Ali Uğur Özderici %8,00 ve Ahmet Özderici %8,00 olmak üzere hissedardır. Şirketin geri kalan %38,81 oranındaki hissesi ise İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) da işlem görmektedir.

d) İşlem gördüğü borsa(lar):

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

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.

Şirketin esas sözleşme tadil metinleri İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 04.03.2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket bu tarihten sonra Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ünvanı ile faaliyet göstermeye başlamıştır.

f) Ortaklık yapısı ile işletmede dolaylı kontrolü bulunan ortak(lar):

Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	30.09.2009	30.09.2009	31.12.2008	31.12.2008
	Sermaye	Pay oranı	Sermaye	Pay oranı
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ali Uğur Özderici	624.166	8,00	942.666	12,09
Ahmet Özderici	624.166	8,00	624.166	8,00
Özderici Holding A.Ş.	3.524.246	45,18	3.876.050	49,69
Halka açık kısım	3.027.422	38,81	2.357.118	30,22
Toplam	7.800.000	100,00	7.800.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,06 olup, Şirket hisselerinin %49,06 sı IMKB' de işlem görmektedir.

Şirket ile Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Türk Ticaret Kanunu' nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu' nun 19.-20. ve ilgili maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri:1 No: 31 sayılı Birleşme işlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca birleşmiştir. Birleşme 31.12.2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 7 Ocak 2009 tarihli 7222 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Şirketin sermayesi tamamı ödenmiş 7.800.000 TL' dir. Birleşme sonucunda sermaye artışı yapılmamıştır. Şirket birleşme öncesinde Uğur Gayrimenkul'ün %99,99 hissesine sahipti. Birleşme sonucunda Uğur Gayrimenkul'ün Şirket dışındaki hissedarları, Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici, Uğur Selin Özderici, Ceylan Özderici, Meral Özderici ve Özderici Holding A.Ş.'nin toplam 7 TL tutarındaki hisseleri, sermaye artırımı hakkında feragat etmeleri nedeniyle, birleşme neticesinde sermaye artışı olarak dikkate alınmamıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 11.05.2009 tarih 36 nolu kararla Şirketin 31.12.2008 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 yapılmasına karar verilmiştir. Aynı kararda bilanço azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında nakit sermaye artırımı yapılmasına ve 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. SPK' nın 01.09.2009 tarih 27/762 sayılı toplantısında; Şirkete, gerekli işlemlerin tamamlanması şartıyla, izin verilmiştir.

Yapılacak 5.200.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı ve artırımı kararı, 30.09.2009 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda onaylanmış ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 01/10/2009 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu' nca tescil edilmiştir. Sermaye azaltım işlemi 02.10.2009 tarihinde başlamış ve 06.10.2009 tarihinde sona ermiştir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun 07.10.2009 tarih GYO.59/762 sayılı yazısı ile kayda alınan izahname, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu' nca 08.10.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Yeni Pay Alma Hakları 12.10.2009 - 26.10.2009 tarihleri arasında kullanılmaktadır.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

30.09.2009 tarihi itibarıyla Şirketin sermayesi her biri 1TL itibari değerinde 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 senetlerini arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2009 itibarıyla 100.000.000 TL (31.12.2008: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2008: 100.000.000 adet pay). Şirketin kayıtlı sermaye tavanı, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 07.04.2008 tarih 327 sayılı kararı ile 7.500.000 TL' den 100.000.000 TL' ye çıkarılmıştır.

- g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:
30.09.2009 itibariyle ortalama çalışan sayısı 8 kişi (31.12.2008- 9 kişi)' dir.
- h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları :
30.09.2009 itibariyle yoktur. (31.12.2008- yoktur.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

- a) Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

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

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

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.

Para Birimi:

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlarda kullanılan Para Birimi Türk Lirası (TL)' dir. T.C. Devletinin 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem mali tablolarının düzenlenmesi :

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 30.09.2009 bilançosu 31.12.2008 bilançosu ile, 01.01.2009-30.09.2009 ve 01.07.2009-30.09.2009 dönemi gelir tablosu 01.01.2008-30.09.2008 ve 01.07.2008-30.09.2008 dönemi gelir tablosu ile, 01.01.2009-30.09.2009 nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu, 01.01.2008-30.09.2008 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Şirketin ilişikteki sunulan 01.01.2008-30.09.2008 dönemine ait gelir tablosu, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin konsolide mali tablolarıdır. Şirket ile bağlı

ortaklığı Uğur Gayrimenkul 31.12.2008 tarihinde birleşmiş olup, 30.09.2009 ve 31.12.2008 tarihli mali tablolar Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin Uğur Gayrimenkul ile birleşme sonrası mali tablolarıdır.

b) Şirket ile bağlı ortaklığının birleşmesine ilişkin bilgiler:

Şirket ile Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Türk Ticaret Kanunu' nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu' nun 19, 20. ve ilgili maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri:1 No: 31 sayılı Birleşme işlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca birleşmiştir. Birleşme 31.12.2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 7 Ocak 2009 tarihli 7222 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. (Dipnot 3).

a) Şirket bünyesinde birleşen bağlı ortaklığın;

<u>Unvanı</u>	<u>Birleşme Öncesi Şirketin Payı</u>	<u>Birleşme Öncesi Sermayesi</u>
Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	%99,9	3.800.003

b) 31.12.2008 itibariyle Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin birleşmeye esas finansal tabloları, birleşme tarihi itibariyle Şirket ile aynı muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek Dipnot 2-a de belirtilen esaslara göre hazırlanmıştır.

c) Şirketin sahip olduğu payların kayıtlı değeri, bağlı ortaklığın öz kaynaklarındaki Şirketin payına isabet eden tutarlar ile karşılıklı mahsup edilmektedir. Birleştirilmiş mali tablolarda, iktisap edilen şirketin net varlıklarının makul değerindeki Şirketin payı ile satın alma fiyatı arasındaki fark doğrudan kar zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket ile Uğur Gayrimenkul' ün birleşmesi, Ortak kontrole tabi iki işletmenin birleşmesi olması nedeniyle, bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye hesaplanmamıştır.(TFRS 3) Şirket ile bağlı ortaklık arasındaki işlemler ve bakiyeler birleşme işlemleri kapsamında karşılıklı olarak silinmiştir.

d) Birleşme sonucunda sermaye artışı yapılmamıştır. Uğur Gayrimenkul'ün Şirket dışındaki hissedarları Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici, Uğur Selin Özderici, Ceylan Özderici, Meral Özderici ve Özderici Holding A.Ş.'nin toplam 7 TL tutarındaki hisseleri, sermaye artırım hakkından feragat etmeleri nedeniyle, birleşme neticesinde sermaye artışı olarak dikkate alınmamıştır.

c) Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler:

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

d) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar:

a) Durdurulan Faaliyetler:

Şirketin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu' ya yaptığı başvuru sonucunda, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu' nun 27 Kasım 2007 tarih BDDK.UYII-134.16179 sayılı yazısı ile Şirketin Factoring faaliyet izninin iptal edilmesi uygun görülmüştür. 27 Kasım 2007 tarihinden sonra Şirketin factoring faaliyetleri sona ermiştir. Bu yüzden, Şirketin durdurulan faaliyeti olan factoring faaliyetlerinden 01.01.2008-30.06.2008 döneminde elde ettiği gelir ve giderler gelir tablosunda Durdurulan faaliyetler ana başlığı altında gösterilmiştir. (Dipnot 34)

Durdurulan Faaliyetler	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.06.2008	01.04.2008- 30.06.2008
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	508	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı/Zararı	-	-	508	-
Gelir Vergisi (-)	-	-	-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	-	-	508	-

b) Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Mevcut standartlarda 2009 yılından itibaren geçerli olan yorumlar ve 2009 yılından itibaren geçerli olan yeni standartlar

Şirket cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (“UFRYK”) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları yasal kayıtlarında uygulamamış ancak, ekte sunulan mali tabloların hazırlanmasında uygulamıştır.

UMS 1 (Değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu”- Değişiklik, Şirketler bir dönemde muhasebeleştirilen tüm gelir ve gider kalemlerini tek bir kapsamlı gelir tablosunda veya kar veya zarar bileşenlerini gösteren bir tablo (bireysel gelir tablosu) ve kar veya zararla başlayan ve diğer kapsamlı gelir bileşenlerini gösteren ikinci bir tablo (kapsamlı gelir tablosu) olmak üzere iki tabloda sunmak konusunda serbest bırakılmışlardır. Şirket 2. alternatif olan iki tablolulu sunumu seçmiştir ve diğer kapsamlı gelir bileşenlerini göstermek için kapsamlı gelir tablosunu kullanmıştır.

b) Mevcut standartlarda 2009 yılından itibaren geçerli olan ancak Şirket’in faaliyetleriyle ilgili olmayan ve Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmayan standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS 32 (Değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum”, ve UMS 1 (Değişiklik), “Finansal tabloların sunumu” - “Satış opsiyonlu finansal araçlar ve tasfiye sürecinde ortaya çıkan yükümlülükler” 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 2 (Değişiklik), “Hisse Bazlı Ödemeler”
- UFRS 1 (Değişiklik), “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması”
- UFRYK 13 “Müşteri Sadakat Programları”
- UFRYK 15 “Gayrimenkul İnşaatı İle İlgili Anlaşmalar”
- UFRYK 16 “Yurtdışındaki İşletme İle İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması”
- UFRS 8, “Faaliyet Bölümleri”
- UMS 23, “(Revize) Borçlanma Maliyetleri” Doğrudan Giderleştirmeyi Engelleyen Kapsamlı Değişiklikler
- UMS 27, “Konsolide ve Solo Finansal Tablolar” UFRS’lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik
- UMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlere İlgili Değişiklikler

c) 30.09.2009 itibariyle henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar aşağıda belirtilmiştir:

- UFRS 3, “İşletme Birleşmeleri” 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 27, “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar”
- UMS 28, “İştiraklerdeki Yatırımlar”
- UMS 31, “İş Ortaklıklarındaki Paylar” Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik
- UFRYK 17, “Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı”
- UFRYK 18, “Müşterilerden Varlık Transferi”

Şirket yöneticileri, yukarıdaki Standart ve Yorumlardan Şirketin operasyonları ile ilgili olanlarının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren uygulanacağını ve uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket’ in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağını düşünmektedir.

e) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

- **Hasılat:**

Şirketin gelirleri, faaliyetlerinden dolayı Şirkete ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve söz konusu gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Şirketin ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı olup, cari dönem içerisinde elde ettiği gelirler gayrimenkul kiralama gelirleri ile gayrimenkul satışlarından oluşmaktadır. Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, müşterilerle yapılan ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre gelir kaydedilmektedir. (Dipnot 28).

- **Yatırım amaçlı gayrimenkuller :**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi:

Şirketin 30.09.2009 ve 31.12.2008 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 varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna 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 ettirilmektedir. Arsalar dışındaki varlıklar amortismanına tabi tutulurken Vergi Usul Kanunda 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:

Şirketin 30.09.2009 ve 31.12.2008 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 ilgili fon hesabından düşülmektedir.. (Dipnot 18).

Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	<u>%</u>
Binalar	2
Döşeme ve Demirbaşlar	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 ettirilmektedir. 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 30.09.2009 itibariyle değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2008 itibariyle Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklarının makul değeri (piyasa değeri) ile maliyet bedeli arasındaki fark değer düşüklüğü karşılığı olarak gelir tablosuna gider olarak kaydedilmiştir.

- 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. Şirketin 01.01.-30.09.2009 ve 01.01.-31.12.2008 dönemlerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamakta olup, yılı içinde oluşan tüm borçlanma maliyetleri doğrudan gelir tablosuna gider kaydedilmiştir. (Dipnot 33).

- Finansal Varlıklar:

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

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

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

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle Şirketin 'Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan' finansal varlığı bulunmamaktadır.

b) Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar:

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

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle Şirketin vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

c) Satılmaya hazır finansal varlıklar:

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

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle Şirketin Satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

d) Nakit ve Nakit Benzeri değerler :

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlar ile repolardan 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. Şirketin Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibariyle makul değerlerini yansıtmaktadır. (Dipnot 6).

e) Ticari alacaklar:

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedirler. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmişlerdir. Söz konusu alacaklara ilişkin şüpheli hale gelmiş alacak bulunması durumunda mali tablolarda karşılık ayrılmaktadır. 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 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).

- Finansal yükümlülükler:

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirketin 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

b. Diğer Finansal Yükümlülükler:

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

Ticari borçları: Ticari borçlar başlangıçta makul değerleri ile kayıtlara alınır, ve sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilir. Şirketin ticari borçları, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. Şirket yöneticileri, ticari borçlar ile diğer borçların defter değerinin makul değerine yakın olduğunu düşünmektedir. (Dipnot 10-12).

Finansal Borçlar ve Diğer finansal yükümlülükler : Şirketin 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle finansal borcu ve Diğer finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. (Dipnot 8).

- İlişkili Taraflar:

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

Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ali Uğur Özderici	Ortak	Ortak
Ahmet Özderici	Ortak	Ortak
Özderici Holding A.Ş.	Ortak	Ortak

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle yukarıda belirtilen ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacakları ile ilişkili taraflara ticari olmayan borçları bulunmaktadır. (Dipnot 37).

- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

- Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

- Hisse Başına Kazanç

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

- 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, 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' ne uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablo ve ilgili dipnotlar, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı Kararı ile "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"sunda belirtilen düzenlemelere uygun olarak sunulmuştur.

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 22.10.2009 tarih ve 39 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) Şirket Yönetim Kurulunun 11.05.2009 tarih 36 nolu kararla Şirketin 31.12.2008 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 yapılmasına karar verilmiştir. Aynı kararda bilanço azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında nakit sermaye artırımı yapılmasına ve 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. SPK'nın 01.09.2009 tarih 27/762 sayılı toplantısında; Şirkete, gerekli işlemlerin tamamlanması şartıyla, izin verilmiştir.

Yapılacak 5.200.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı ve artırımı kararı, 30.09.2009 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda onaylanmış ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 01/10/2009 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilmiştir. Sermaye azaltım işlemi 02.10.2009 tarihinde başlamış ve 06.10.2009 tarihinde sona ermiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.10.2009 tarih GYO.59/762 sayılı yazısı ile kayda alınan izahname, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na 08.10.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Yeni Pay Alma Hakları 12.10.2009 - 26.10.2009 tarihleri arasında kullanılmaktadır.

c) 01.07.2009 tarihinden itibaren Kıdem tazminatı tavanı 2.365,16 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 dışı akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda ayrılır. Şirketin 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibarıyla bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır.

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

- Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları üzerinden, dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın,

%15 oranında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Ancak bu GYO istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranı 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre sıfır olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketlerinin kazançları üzerinden Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

Şirketin 30 Eylül 2009 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 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.

f) Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yoktur (31 Aralık 2008- Yoktur).

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket Yönetim Kurulu' nun 04.07.2008 tarih 15 Nolu aldığı kararla; Şirket ile Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., Türk Ticaret Kanunu' nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu' nun 18.-20. ve ilgili maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri:1 No: 31 sayılı Birleşme işlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, 31.12.2008 tarihinde birleşmiştir. Birleşme Uğur Gayrimenkul' ün Şirket'e katılarak tasfiyesiz infisahı ve Uğur' un tüm aktif ve pasifiyle kül halinde Şirket tarafından devir alınması biçiminde olmuştur.

Birleşme Sermaye Piyasası Kurulu' nun 28 Kasım 2008 tarih B.02.1.SPK0.15-116 sayılı izin yazısı ile onaylanmış, 29 Aralık 2008 tarihinde yapılan Şirket Genel Kurul' nun onayından geçirilmiştir. 31.12.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş olup, 7 Ocak 2009 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. (Dipnot 41).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (2008-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır. (2008-Yoktur).

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Kasa-TL	17.518	7.380
Kasa-YP	397	-
Toplam	17.915	7.380
Bankalar		
TL –Vadesiz		
TEB	268	169
Denizbank	111	23.922
Diğer	43	98

Toplam

	422	24.189
<u>Döviz-Vadesiz</u>		
TEB –USD	105	1
Denizbank-USD	74	8.350
TEB-EURO	8	8
Toplam	187	8.359
<u>Vadeli Mevduat(*)</u>		
Akbank-TL	943.748	-
TEB-TL	1.521.875	671.453
Vadeli Mevduat Toplamı	2.465.623	671.453
Bankalar toplamı	2.466.623	704.002
Hazır Değerler Toplamı	2.484.147	711.381

(*): Vadeli mevduatların faiz oranları, açılış tarihleri ve vadeleri aşağıda belirtilmiş olup, döneme isabet eden toplam 10.913 TL (2008: 5.653 TL) tutarında faiz tahakkuku hesaplanmış ve gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir:

	<u>Mevduat</u>	<u>Faiz</u>	<u>Açılış</u>	<u>Vade</u>	<u>30.09.2009</u>	<u>Mevduat+</u>
	<u>Tutarı TL</u>	<u>Oranı</u>	<u>Tarihi</u>		<u>Faiz Tutarı</u>	<u>Faiz</u>
					<u>(TL)</u>	<u>Toplamı</u>
Akbank-TL	569.914	10,25%	31.08.2009	15.10.2009	4.081	573.995
Akbank-TL	368.346	10,25%	14.09.2009	15.10.2009	1.407	369.753
Toplam	938.260				5.488	943.748
TEB-TL	179.450	10,50%	24.08.2009	09.10.2009	1.624	181.074
TEB-TL	520.000	10,20%	31.08.2009	15.10.2009	3.706	523.706
TEB-TL	418.000	9,80%	29.09.2009	21.10.2009	95	418.095
TEB-TL	399.000	9,80%	30.09.2009	21.10.2009	-	399.000
Toplam	1.516.450				5.425	1.521.875
Toplam Vadeli Mevduat	2.454.710				10.913	2.465.623

	<u>Mevduat</u>	<u>Faiz</u>	<u>Açılış</u>	<u>Vade</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>Mevduat+</u>
	<u>Tutarı TL</u>	<u>Oranı</u>	<u>Tarihi</u>		<u>Faiz Tutarı</u>	<u>Faiz</u>
					<u>(TL)</u>	<u>Toplamı</u>
TEB-TL	665.800	22,85%	15.12.2008	16.01.2009	5.653	671.453

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2008– yoktur)

8. FİNANSAL BORÇLAR:

Yoktur. (31.12.2008– yoktur)

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2008– yoktur)

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR:

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar		
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	4.827	8.566
Diğer alacaklar	290.602	274.562
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	295.429	283.128

<u>Diğer ticari alacaklar</u>	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ticari alacaklar	3.100	-
Alacak Senetleri, Net (*)	287.502	274.562
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	290.602	274.562

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	558.775	-
Diğer alacaklar	87.266	143.128
Toplam Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	646.041	143.128

<u>Diğer ticari alacaklar</u>	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Alacak Senetleri, Net (*)	87.266	143.128
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	87.266	143.128

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

Ticari Borçlar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	-	-
Diğer Ticari Borçlar -Saticılar	5.880	21.430
Toplam Ticari Borçlar	5.880	21.430

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	112.848
Diğer Alacaklar	-	-
Toplam Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	-	112.848

Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Verilen depozito ve teminatlar	9.181	9.181
Toplam	9.181	9.181

Diğer Kısa Vadeli Borçlar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	9.338.817	10.710.073
Diğer Borçlar	19.822	20.481
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	9.358.639	10.730.553

Diğer Borçlar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Gelir Vergisi, SSK ve diğer vergi ve fonlar	15.585	20.481
Gelecek Aylara Ait Gelirler	4.237	
Toplam	19.822	20.481

Diğer Uzun Vadeli Borçlar

30.09.2009

31.12.2008

Alınan depozito ve teminatlar -İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

11.115

11.342

Toplam

11.115

11.342

Şirketin Yapı Kredi Plaza'daki ofisi, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.' ye kiralanmış olup, kira sözleşmesine istinaden 7.500 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır.

12. FACTORİNG ALACAK VE BORÇLARI

Şirketin Kısa Vadeli Factoring Alacakları aşağıdadır:

Diğer Kısa Vadeli Factoring Alacakları

30.09.2009

31.12.2008

Kanuni Takipteki Factoring Alacakları

81.620

81.620

Kanuni Takipteki Factoring Alacakları Karşılığı

(81.620)

(81.620)

Toplam Diğer Factoring Alacakları

-

-

30.09.2009 ve 31.12.2008 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

30.09.2009

31.12.2008

Açılış

81.620

84.756

Dönem içinde yapılan tahsilat

-

(3.136)

Dönem sonu itibariyle bakiye

81.620

81.620

13. STOKLAR

Yoktur. (2008-Yoktur)

14. CANLI VARLIKLAR

Şirketin faaliyet konusu gereği yoktur.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur. (2008-Yoktur)

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur. (2008-Yoktur)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	<u>31.12.2008</u>	<u>Transfer</u>	<u>Yeniden Değerleme</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>30.09.2009</u>
Maliyet					
Binalar (2) Yapı Kredi Plaza	1.344.728		449.668		1.794.396
Binalar (3) İstanbul/Zeytinburnu	13.320.000	(400.000)**	(2.215.021)	(489.979)	10.215.000
Toplam	14.664.728		(1.765.353)	(489.979)	12.009.396
Birikmiş Amortisman					
Binalar	-				
Toplam	-				
Net	14.664.728				12.009.396

31.12.2007 Girişler (Uğur) Transfer Yeniden Çıkışlar 31.12.2008

	Gayrimenkul (*)			Değerleme		
Maliyet						
Arsa ve Araziler (İstanbul- Maltepe) (1)	-	847.000	(847.000)	-	-	-
Binalar (2) Yapı Kredi Plaza	772.281	-	-	572.447	-	1.344.728
Binalar (3) İstanbul/Zeytinburnu	-	14.310.000	(400.000)	-	(590.000)	13.320.000
Toplam	772.281	15.157.000	(1.247.000)	572.447	(590.000)	14.664.728
Birikmiş Amortisman						
Binalar	-			-	-	-
Toplam	-			-	-	-
Net	772.281					14.664.728

(*): 31.12.2008 tarihinde, Şirket ile Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.' nin birleşmesi nedeniyle, Uğur Gayrimenkulün aktifine kayıtlı Arsalar ile Binalar 31.12.2008 tarihinde Şirketin aktifine geçmiştir.

(**):30.09.2009 itibariyle toplam tutarı 400.000 TL olan 2 adet dairenin satış işleminin bilanço sonrası dönemde gerçekleşecek olması sebebiyle, 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' hesabına aktarılmıştır. Bilanço döneminden sonra söz konusu dairelerden birinin satış işlemi gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

1) Arsa ve Araziler (İstanbul-Maltepe):

Şirketin İstanbul Maltepe İlçesinde 1684 ada 19 ve 20 parselde kayıtlı arsası, 31.12.2008 itibariyle ekte sunulan mali tablolarla 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' hesabında gösterilmiştir. Arsanın Özderici Holding A.Ş.' ye satış işlemi 27.02.2009 tarihinde gerçekleşmiştir. Arsaya ilişkin detaylı bilgi Dipnot 34 de verilmiştir.

2) Yapı Kredi Plaza ofis katı:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 326,03 metrekarelik kısmı bilanço tarihleri itibariyle kiraya verilmiştir. Bu yüzden kiraya verilen kısımlar bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında sınıflandırılmıştır.

Söz konusu katın 286,03 metrekarelik kısmı, 01.10.2007 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapılan 2 yıllık kira kontratına istinaden ilk yıl için yıllık 66.000 USD+KDV bedelle (aylık 5.500 USD+KDV olmak üzere), ikinci yıl için 78.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.500 USD+KDV olmak üzere) 2 yıl süreyle kiraya verilmiştir. Ayrıca 7.500 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır. (Dipnot 11).

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.040 USD+KDV dir. (31.12.2008- Aylık kira tutarı 800 USD +KDV olmak üzere yıllık 9.600 USD+KDV dir.)

30.09.2009 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 23 Mart 2009 tarih 2009/1211 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, yeni değeri 2.675.000 TL' dir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.794.396 TL olarak gösterilmiştir. Açılış değeri ile 30.09.2009 değeri arasındaki fark 449.668 TL gelir tablosuna kaydedilmiştir. (Dipnot 28).

31.12.2008 itibariyle ofis katının değeri:

31.12.2008 itibariyle kiraya verilen kısımlar makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, 'Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 24 Mart 2008 tarih 2008/1539 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup. Kiraya verilen kısımlar bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.344.728 TL olarak gösterilmiştir.

3) İstanbul- Zeytinburnu Binalar:

30.09.2009 ve 31.12.2008 itibariyle Zeytinburnu'nda bulunan Binaların detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Kirada olan Daireler	4.285.000	4.465.000
Boş olan Binalar	5.930.000	8.855.000
Toplam		13.320.000
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar olarak sınıflandırılan daireler	400.000	400.000
Toplam	10.615.000	13.720.000

İstanbul-Zeytinburnu'ndaki toplam 9.017,50 metrekare parsel üzerinde bulunan kirada ve boş binalar, bilançoda makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değeri Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 14 Mart 2008 tarih 2008/940 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, 30.09.2009 itibariyle mevcut dairelerin piyasa değeri, kirada olan daireler 4.285.000 TL, boş olan daireler 5.930.000 TL ve satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar 400.000 TL olmak üzere toplam 10.615.000 TL' dir. (31.12.2008 itibariyle kirada olan daireler 4.465.000 TL, boş olan daireler 8.855.000 TL, Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabında yer alan daireler 400.000 TL olmak üzere toplam 13.720.000TL' dir.)

İstanbul- Zeytinburnu Kirada Olan Daireler:

31.12.2008 tarihinde Şirket ile Uğur Gayrimenkul'ün birleşmesi sonucunda, Uğur Gayrimenkul' e ait İstanbul-Zeytinburnu' nda bulunmakta olan binalar, Şirketin aktifine devrolmuştur. 30.09.2009 itibariyle 22 adet konut içermektedir. (31.12.2008 itibariyle 23 adet konut içermektedir). 30.09.2009 ve 31.12.2008 itibariyle söz konusu konutlardan kira geliri elde edilmektedir.

01.01.2009-30.09.2009 döneminde kirada olan dairelerden 2 adet daire satılmış olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 385.000 TL dir. Cari dönemde boş olanlardan kiraya verilen 8 adet daire olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 1.560.000 TL dir. Kirada olan dairelerden kiracısı çıkıp, boş kalan dairelerin sayısı ise 7 olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 1.355.000 TL dir.

01.01.2008-31.12.2008 döneminde boş olan dairelerden kiraya verilen 2 adet daire olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 385.000 TL dir. Kirada olan dairelerden kiracısı çıkıp, boş kalan dairelerin sayısı ise 5 olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 975.000 TL dir.

Kirada olan Binaların yıl içi hareketleri	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Açılış, dönem başı (23 adet)	4.465.000	5.055.000
Satılan daire (2 adet)	(385.000)	-
Dönem içinde Kiraya verilenler (8 adet)	1.560.000	385.000
Kiracısı çıkıp, boş kalan daireler (7 adet)	(1.355.000)	(975.000)
Dönem sonu kirada olan binalar (22 Adet)	4.285.000	4.465.000

İstanbul-Zeytinburnu Boş olan Binalar:

31.12.2008 tarihinde Şirket ile Uğur Gayrimenkul'ün birleşmesi sonucunda Uğur Gayrimenkul' e ait İstanbul-Zeytinburnu'nda bulunan tamamı tamamlanmış ve boş durumda olan binalar da Şirketin aktifine devrolmuştur. 30.09.2009 itibariyle 30 adet konut boş durumda, 2 adet konut ise satış amaçlı duran varlıklar arasındadır. (31.12.2008 itibariyle 42 adet konut ve 1 adet dükkan boş durumda ve 2 adet konut satış amaçlı duran varlıklar arasındadır.). Şirketin satmak yada kiraya vermek amacıyla elde tutmakta olduğu gayrimenkuller olduğu için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

01.01.2009-30.09.2009 döneminde, boş olan dairelerden yeniden değerlendirilmiş değeri 2.705.000 TL olan 11 adet daire ve 1 dükkan satışı ve satış amacıyla elde tutulan duran varlıklardan da 2 adet daire olmak üzere toplam 13 adet daire ve 1 dükkan satışı gerçekleşmiştir. (01.01.2008-31.12.2008 döneminde, değeri 590.000 TL olan 3 adet daire satışı gerçekleşmiştir.)

Boş olan Binaların yıl içi hareketleri	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Açılış, dönem başı (42 adet- 1 dükkan)	8.855.000	9.255.000
Satılan daireler (11 adet daire-1 dükkan)	(2.705.000)	(590.000)
Kiraya verilen daireler (8 adet)	(1.560.000)	(385.000)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabına transfer edilen daireler (*) (2 Adet)	(400.000)	(400.000)
İlave-Kiracısı çıkıp, boş kalan daireler(9 adet)	1.740.000	975.000
Dönem sonu boş olan binalar (30 Adet)	5.930.000	8.855.000

(*): 31.12.2008 itibariyle toplam tutarı 400.000 TL olan 2 adet dairenin satış işleminin bilanço sonrası dönemde gerçekleşecek olması sebebiyle, 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' hesabında gösterilmiştir. Cari dönemde söz konusu dairelerin satış işlemi gerçekleşmiştir. (Dipnot 34).

30.09.2008 itibariyle toplam tutarı 400.000 TL olan 2 adet dairenin satış işleminin bilanço sonrası dönemde gerçekleşecek olması sebebiyle, 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' hesabında gösterilmiştir. Bilanço döneminden sonra söz konusu dairelerden birinin satış işlemi gerçekleşmiştir

Cari dönem ve önceki dönemde Zeytinburnu gayrimenkullerinden yapılan satışlar ve net satış karları aşağıdaki gibidir.

	<u>Maliyet Bedeli</u> <u>(Dipnot 28)</u>	<u>Bilanço değeri</u>	<u>Satış Fiyatı</u> <u>(Dipnot 28)</u>	<u>Net satış karı</u>
01.01.2009-30.09.2009 dönemi satışlar				
Bina satışları (Kirada ve boş daireler) (11 Daire 1- Dükkan)	489.979	2.705.000	2.684.000	2.194.021
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabından satışlar (2 Daire)	81.096	400.000	408.416	327.320
Toplam	571.075	3.105.000	3.092.416	2.521.341
01.01.2008-31.12.2008 dönemi satışlar				
Bina satışları	150.392	590.000	737.634	587.242
Toplam	150.392	590.000	737.634	587.242

18. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Konsolide	31.12.2008	Girişler (*)	Yeniden Değerleme	Çıkışlar	30.09.2009
Binalar-Yapı Kredi Plaza (1)	600.272		280.332		880.604
Binalar-Diğer	17.590				17.590
Taşıtlar	20.397	230.147			250.544
Döşeme ve Demirbaşlar	312.550				312.550
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224				32.224
Yapılmakta olan yatırımlar (2)	4.282.097	157.542			4.439.639
Toplam	5.265.130	387.689	280.332	-	5.933.151
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar-Yapı Kredi Plaza	-				-
Taşıtlar	19.401	27.225			46.626
Döşeme ve Demirbaşlar	307.087	3.597			310.684
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224				32.224
Toplam	358.712	30.822	-	-	389.534
Net Defter Değeri	4.906.418				5.543.617

Konsolide	31.12.2007	Girişler (*)	Yeniden Değerleme	Çıkışlar	31.12.2008
Binalar-Yapı Kredi Plaza (1)	540.000	-	60.272	-	600.272
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	-	824.699	-	-804.301	20.397
Döşeme ve Demirbaşlar	303.634	51.648	-	-42.732	312.550
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224

Yapılmakta olan yatırımlar (2)	-	4.282.097	-	-	4.282.097
Toplam	893.448	5.158.444	60.272	-847.033	5.265.130
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar-Yapı Kredi Plaza	10.800	-	(10.800)	-	-
Taşıtlar	-	458.519	-	-439.118	19.401
Döşeme ve Demirbaşlar	297.898	48.990	-	-39.801	307.087
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	0	-	-	32.224
Toplam	340.922	507.510	(10.800)	-478.919	358.712
Net Defter Değeri	552.526		71.072		4.906.418

(*):Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile birleşme nedeniyle, maddi varlıklar hesabına yıl içinde toplam girişlerin 875.115 TL' lik kısmı, Uğur Gayrimenkulün sabit kıymetlerinin açılış bakiyeleridir.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

1) Yapı Kredi Plaza ofis katı:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı 30.09.2009 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 23 Mart 2009 tarih 2009/1211 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, yeni değeri 2.675.000 TL' dir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı bilançoda piyasa değeri üzerinden 880.604 TL olarak gösterilmiştir.

31.12.2008' den devreden bilanço değeri 600.272 TL olup, 30.09.2009 tarihindeki piyasa değeri 880.604 TL ile aradaki fark 280.332 TL değer artışı, özkaynaklarda 'Değer Artış Fonları' hesabına ilave edilmiştir. (Dipnot 27).

31.12.2008 itibariyle ofis katının değeri:

Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 24 Mart 2008 tarih 2008/1539 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, 1.945.000 TL' dir. 31.12.2008 itibariyle, Şirketin kullanımında olan 150 metrekarelik ofis alanı bilançoda piyasa değeri üzerinden 600.272 TL olarak gösterilmiştir.

31.12.2007 devreden bilanço değeri 540.000 TL olup, 31.12.2008 tarihindeki piyasa değeri 600.272TL ile aradaki fark 60.272TL değer artışı, özkaynaklarda 'Değer Artış Fonları' hesabına ilave edilmiştir.(Dipnot27)

2) Yapılmakta olan yatırımlar:

Şirket Yönetim Kurulu' nun 18.03.2008 tarih 5 Nolu aldığı kararda Şirketin gayrimenkul portföyünün oluşturulması çalışmalarına başlanılmasına karar verilmiştir. Buna istinaden İstanbul Maltepe İlçesinde yer alan 32/2 Pafta, 1684 ada, 22 Parselde kayıtlı brüt 52.000, terk sonrası net alanı 28.062 metrekare arsa üzerinde, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğüne 31.01.2008 tarihinde onaylanmış

avan projesi ile ilgili kat karşılığı anlaşma yapılması konusunda arsa sahipleri Ahmet Özderici ile Ali Uğur Özderici ile görüşmelere başlanılmasına karar verilmiştir. Buna istinaden, Şirket Yönetim Kurulu' nun 28.03.2008 tarih 7 nolu kararında arsanın ekspertiz değeri 89.900.000 TL olarak belirlenmiş olup, gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin 28.03.2008 tarihinde, paylaşımın %49'u arsa sahipleri, %51' i de Şirket' e ait olmak üzere yapılmasına karar verilmiştir.

Arsa üzerinde yer alacak konut projesindeki 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları (inşaat ruhsatları) Maltepe Belediye Başkanlığından 09.09.2008 tarihinde alınmıştır. Söz konusu bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 187.505 metrekaredir. Projenin adı 'Nuvo Dragos olarak tescil edilmiştir.

Yapılmakta olan yatırımlar hesabının 30.09.2009 itibariyle bakiyesi, söz konusu projeye ilişkin olarak Maltepe Belediyesine ödenen yapı ruhsat harcı ve arsa emlak vergisi ile yapı denetim hizmetlerine ilişkin harcamalar, diğer alınan hizmetler, noter harcamaları, satış ofisi yapım harcamaları ile mimarlık hizmetlerinden oluşmaktadır.

19. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

Konsolide	31.12.2008	İlaveler	Aktiften silinen (*)	30.09.2009
Haklar	63.675			63.675
Özel Maliyetler	114.259		(114.259)	-
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	11.561		(11.561)	-
Toplam	189.495		(125.820)	63.675
Birikmiş itfa payları				
Haklar	61.590	625		62.215
Özel Maliyetler	114.259		(114.259)	-
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	11.561		(11.561)	-
Toplam	187.410	625	(125.820)	62.215
Net	2.085			1.460

Konsolide	31.12.2007	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2008
Haklar	60.200	3.475	-	63.675
Özel Maliyetler	114.259			114.259
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	11.561			11.561
Toplam	186.020	3.475	-	189.495
Birikmiş itfa payları				
Haklar	60.200	1.390	-	61.590
Özel Maliyetler	114.259	-	-	114.259
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	11.561	-	-	11.561
Toplam	186.020	1.390	0	187.410
Net	-			2.085

(*): Şirket cari dönemde yasal kayıtlarında ekonomik ömrü dolmuş, Özel Maliyetler ve Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri hesabının maliyet tutarı ile birikmiş amortisman tutarlarını karşılıklı olarak silmiştir.

20. ŞEREFİYE

Yoktur. (31.12.2008- Yoktur).

Şirket ile Uğur Gayrimenkul 31.12.2008 tarihinde birleşmiştir. 31.12.2008 mali tablolarında, Şirketin bağlı ortaklığı alış bedeli ile bağlı ortaklığın öz kaynaklarının makul değerindeki ana ortaklığın payının karşılıklı netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan kar zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket ile Uğur Gayrimenkul' ün birleşmesi, Ortak kontrole tabi iki işletmenin birleşmesi olması nedeniyle, bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye hesaplanmamıştır. (Dipnot 31).

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). 2008- Yoktur).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Borç Karşılıkları:

Yoktur. (2008- Yoktur)

Dava ve İcra takipleri :

Şirketin 30.09.2009 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 sahtecilik suçundan Nevzat Öcal adlı şahsa tutuklama kararı verilmiştir. Dava 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.

Şirkete açılan davalar: Yoktur. (2008- Yoktur)

Verilen Teminat Mektupları: 30.09.2009 ve 31.12.2008 itibariyle, Ankara 3. Asliye Mahkemesine verilen 129 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır.

Alınan Teminatlar:

Şirketin 3. şahıslara gayrimenkul satışları nedeniyle, düzenlenen senetler karşılığı gayrimenkullere konulan ipotek tutarı 2.058.080 TL dir. (31.12.2008- 2.911.080 TL) dir.

23. TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2008-Yoktur.)

24. Kıdem Tazminat Karşılığı

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	22.044	19.420
Toplam	22.044	19.420

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, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan 2.260,05 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (2008- 2.030,19 TL). Şirketin 30 Eylül 2009 tarihi itibariyle kıdem tazminatı almaya hak kazanmış çalışan personel sayısı 5 kişi (2008- 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, 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık %5,4 enflasyon oranı ve %12 iskonto oranı

varsayımına göre, yaklaşık %6,26 gerçek iskonto oranı ile hesaplanmıştır (2008- %6,26).

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Dönem başı	19.420	8.156
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 29)	6.807	11.264

Dönem içerisindeki ödemeler	(4.183)	-
Dönem sonu	22.044	19.420

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur. (2008-Yoktur)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Diğer Dönen Varlıklar		
Peşin ödenen vergiler, Stopaj ve Fonlar	68.239	176.833
Devreden KDV	172.103	407.164
Verilen sipariş avansları (*)	124.561	103.582
Personele verilen iş avansları	-	5.000
Gelecek Aylara ait sigorta giderleri	2.386	-
<u>Toplam Diğer Dönen Varlıklar</u>	367.289	692.579

(*): Şirketin Maltepe projesi ile ilgili olarak yapı denetim firmaları ile mühendislik ve mimarlık hizmetleri alınan firmalara verilen proje avanslarıdır. Maltepe Projesi ile ilgili detaylı açıklamalar 18 Nolu dipnotta açıklanmıştır.

27. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	<u>30.09.2009</u>	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
	Sermaye	Pay oranı	Sermaye	Pay oranı
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ali Uğur Özderici	624.166	8,00	942.666	12,09
Ahmet Özderici	624.166	8,00	624.166	8,00
Özderici Holding A.Ş.	3.524.246	45,18	3.876.050	49,69
Halka açık kısım	3.027.422	38,81	2.357.118	30,22
Toplam	7.800.000	100,00	7.800.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,06 olup, Şirket hisselerinin %49,06 sı IMKB' de işlem görmektedir.

Şirket ile Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Türk Ticaret Kanunu' nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu' nun 98, 20. ve ilgili maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri:1 No: 31 sayılı Birleşme işlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca birleşmiştir. Birleşme 31.12.2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 7 Ocak 2009 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Birleşme sonucunda sermaye artışı yapılmamıştır. Uğur Gayrimenkul'ün hissedarları Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici, Uğur Selin Özderici, Ceylan Özderici, Meral Özderici ve Özderici Holding A.Ş.'nin 7 TL tutarındaki hisseleri, sermaye artırımı hakkında feragat etmeleri nedeniyle, birleşme neticesinde sermaye artışı olarak dikkate alınmamıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 11.05.2009 tarih 36 nolu kararla Şirketin 31.12.2008 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 yapılmasına karar verilmiştir. Aynı kararda bilanço azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında nakit sermaye artırımı yapılmasına ve arttırılan tutarın mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullandırılarak 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. SPK'nın 01.09.2009 tarih 27/762 sayılı toplantısında; Şirkete, gerekli işlemlerin tamamlanması şartıyla, izin verilmiştir.

Yapılacak 5.200.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı ve artırımı kararı, 30.09.2009 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda onaylanmış ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 01/10/2009 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilmiştir. Sermaye azaltım işlemi 02.10.2009 tarihinde başlamış ve 06.10.2009 tarihinde sona ermiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.10.2009 tarih GYO.59/762 sayılı yazısı ile kayda alınan izahname, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na 08.10.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Yeni Pay Alma Hakları 12.10.2009 - 26.10.2009 tarihleri arasında kullandırılmaktadır.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2009 itibariyle 100.000.000 TL (31.12.2008: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2008: 100.000.000 adet pay). Şirketin yaptığı başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 07.04.2008 tarih 327 sayılı kararı ile Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 7.500.000 TL' den 100.000.000 TL' ye çıkartılması, uygun görülmüştür.

Sermayeyi oluşturan hisse adetler ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin sermayesi her biri 1TL itibari değerde 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 senetlerini arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur. Hisse senetleri nama yazılıdır. 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.

Sermaye Düzeltmesi Farkları

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Sermaye Düzeltmesi Farkları	8.991.529	8.991.529
Toplam	8.991.529	8.991.529

Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı 24.03.2005 tarih ve VUK-17/2005-4/Enflasyon Düzeltme Uygulaması-11 numaralı Sirkülerin 16. bölümünde, "*pasif kalemlere ait enflasyon fark hesaplarının herhangi bir hesaba nakledildiği veya işletmeden çekildiği takdirde, bu işlemin yapıldığı dönemlerin kazancı ile ilişkilendirilmeksizin, bu dönemlerde vergiye tabi tutulur*" denmektedir. Başka bir ifade ile sermayeye ait enflasyon düzeltme farklarının " Sermaye Düzeltme farkları Hesabında" tutulması ve başka bir hesaba nakledilmemesi istenmektedir.

Bu yüzden cari dönemde Şirket ile Uğur Gayrimenkul' ün birleşmesi sonucu, Uğur Gayrimenkul'ün sermaye enflasyon düzeltme farkları hesabı, Şirketin Sermaye enflasyon düzeltme farkları hesabının üzerine ilave edilmiştir ve mali tablolarda "Sermaye Düzeltme Farkları " hesabında gösterilmiştir.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (2008-Yoktur.)

Hisse Senetleri İhraç Primleri

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	<u>Kayıtlı Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Emisyon primi	6.034	6.034

Değer Artış Fonları

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Bina- Değer Artış Fonları		
Açılış, Dönem Başı	2.731.410	420.762
Bu dönem ilave (Not 18)	280.332	71.072
Dönem içinde satılan daireler (Not 17)	(2.533.925)	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı İptali (*)	-	2.239.577
Dönem sonu bakiye	477.817	2.731.410

Bina değer artış fonları hesabına, dönem içindeki ilaveler ile çıkışlara ilişkin detaylı açıklama 17-18 Nolu Dipnotlarda verilmiştir.

(*): Şirket ile Uğur Gayrimenkul' ün 31.12.2008 tarihinde birleşmesi sonucunda, Uğur Gayrimenkul tüm aktif ve pasifi ile birlikte Şirket' e devrolmuştur. Uğur Gayrimenkul' ün 31.12.2008 tarihli mali tablolarında yer alan yeniden değerlemesi yapılan binaların, değer artış fonu üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü de Şirket' e devrolmuştur. Ancak Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı' na dönüşmesi nedeniyle gelirleri Kurumlar Vergisinden istisnadır. Bu nedenle mali tablolarda birleşme nedeniyle Uğur Gayrimenkul'den devir gelen ertelenmiş vergi yükümlülüğü iptal edilmiştir. Söz konusu ertelenmiş vergi yükümlülüğü binalar değer artış fonu hesabının üzerine eklenmek suretiyle iptal edilmiştir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Yasal yedekler	569.437	569.437

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

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

Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Dönem Başı, Açılış	(8.649.066)	(5.693.690)
Sermaye enflasyon düzeltme farkları (*)	-	(3.213.614)
Önceki yıl dönem karı	279.965	258.238
Dönem sonu bakiye	(8.369.103)	(8.649.066)

(*): Şirket ile Uğur Gayrimenkul' ün birleşmesi sonucu, Uğur Gayrimenkul'ün sermaye enflasyon düzeltme farkları hesabı Şirketin Sermaye enflasyon düzeltme farkları hesabının üzerine ilave edilmiştir.

Kar dağıtımı

Hisseleri İMKB'de işlem gören şirketler, SPK tarafından getirilen temettü şartına aşağıdaki şekilde tabidir: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 9 Ocak 2009 tarihli 1/6 sayılı kararı gereğince 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı % 20 (2008- %20) olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin % 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 9 Ocak 2009 tarihli 1/6 sayılı kararında yatırım ortaklıklarının Seri:IV No:27 Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca dağıtılabilir kâr tutarının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazançlarını portföylerinde yer alan menkul kıymetlerin ve gayrimenkullerin değer azalışlarını da dikkate alacak şekilde net bazda hesaplamalarına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun, 12.02.2009 tarih 27 nolu kararı ile Şirketin 2008 yılında 279.965 TL dönem karı olduğu halde, geçmiş yıl zararlarının bulunması sebebi ile kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir. Diğer taraftan, Şirketin yasal kayıtlarında da geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kar çıkmamaktadır.

Azınlık Payları

Yoktur. (31.12.2008- Yoktur).

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Kira gelirleri	273.614	86.999	137.887	90.308
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri	449.668	-	572.447	-
Maltepe Arsası satış geliri	897.810	-	-	-
Zeytinburnu Satışlar	3.092.416	1.006.001	-	-
Toplam	4.713.508	1.093.001	710.335	90.308

Kira gelirleri, Şirketin ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 168.899 TL lik kısmı Zeytinburnu Akevler Sitesi kira gelirlerinden, 12.972 TL lik kısmı Özderici Holding A.Ş. den, 91.743 TL lik kısmı İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.' den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Detaylı bilgi 17 Nolu dipnotta verilmiştir.

Satışların Maliyeti	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Maltepe Arsası maliyeti	847.000	-	-	-
Konut satış maliyeti	571.075	185.043	-	-
Proje maliyeti	-	-	202.029	202.029
Toplam	1.418.075	185.043	202.029	202.029

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

	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Satış ve pazarlama giderleri	-	-	-	-
Genel yönetim giderleri	741.025	237.542	368.522	178.841
Araştırma geliştirme giderleri	-	-	-	-
Toplam	741.025	237.542	368.522	178.841

Niteliklerine Göre Giderler

	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Personel Ücretleri ve huzur hakları	171.758	57.455	173.511	69.984
SSK İşveren Hissesi	12.007	3.965	15.817	6.373
Diğer Personel Giderleri	13.100	2.423	9.064	3.156
Faaliyet Harçları	-	-	5.234	-
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	239.873	33.549	5.403	309
Amortisman Giderleri	31.447	12.994	4.549	2.708
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	26.345	8.400	32.069	21.819
Reklam ve İlan Giderleri	2.385	745	19.660	-
Aidat Giderleri	16.980	6.028	31.337	19.943
KKEG	9.750	2.706	635	602
Kıdem Tazminatı	11.865	2.056	9.453	1.181
İTO Aidatları	1.700	-	758	-
Tescil ve ilan giderleri	6.360	309	1.024	-
Seyahat Giderleri	2.676	378	19.229	19.229
Dava ve Mahkeme Giderleri	1.500	-	1.620	1.620
Zeytinburnu Akevler Giderleri	141.840	86.085	-	-

Diğer	51.439	20.449	39.159	31.917
Toplam	741.025	237.542	368.522	178.841

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

28 ve 29 nolu dipnotta giderler niteliklerine göre açıklanmıştır.

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyetlerden Gelirler

	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Konusu Kalmayan Karşılıklar			4.464	1.328
Negatif Şerefiye			138.720	-
Diğer	7.095	962	629	629
Toplam	7.095	962	143.813	1.957

Diğer Faaliyetlerden Giderler

	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Şüpheli alacak karşılık gideri	-	1.147	-	-
Toplam	-	1.147	-	-

32. FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Banka Faiz Gelirleri	82.767	49.357	600.586	160.905
Özderici Holding faiz geliri	3.940	-		
Kambiyo Karları	25.816	500	327.469	23.699
Reeskont gelirleri	54.985	-	54.594	(76.157)
Diğer	-	-	2.604	585
Toplam	167.508	49.857	985.253	109.032

33. FİNANSAL GİDERLER

	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Reeskont gideri	226.440	(24.842)	-	(88.688)
Kambiyo Zararları	18.750	1.798	91.168	5.687
Banka giderleri	5.653	-	-	-
Toplam	250.843	(23.045)	91.168	(83.002)

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

a) Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

	<u>30.09.2009</u>	31.12.2008
Arsa ve Araziler (İstanbul-Maltepe) (1)	-	847.000
Konut (İstanbul-Zeytinburnu) (2)	400.000	400.000
Toplam	400.000	1.247.000

1) Arsa ve Araziler (İstanbul-Maltepe):

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 tablolarında Piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiş değeri 847.000 TL olup, satış sonucunda cari dönemde 50.810 TL kar elde edilmiştir. (Dipnot 28).

31.12.2008 itibariyle arsanın mali tablolarında gösterimi:

Birleşme öncesi Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. 27.12.2007 tarihinde İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda toplam 1.967,21 metrekarelik arsayı, arsanın ½ hissesine sahip olan Şirketin ortaklarından Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici' den 1.758.000 TL bedelle satın almıştır. Arsa İstanbul Maltepe İlçesinde 1684 ada 19 ve 20 parselde kayıtlıdır. Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait, birleşme sonrası Şirket' e devir olan arsa, 31.12.2008 itibariyle mali tablolarında makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Arsanın piyasa değeri 'Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 14 Mart 2008 tarih 2008/941 nolu Değerleme Raporu ile 847.000 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu arsanın maliyet bedeli ile piyasa değeri arasındaki fark 911.000 TL olup, değer düşüş karşılığı olarak gelir tablosuna gider kaydedilmiştir. (Dipnot 31). Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket' e yazdığı 28 Kasım 2008 tarih B.02.1.SP.K0.15-116 sayılı yazısı ile söz konusu arsanın, Seri:IV, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'ne uygun hale getirilmesi için tebliğ tarihinden itibaren 3 ay süre verilmiştir. Buna istinaden Şirketin 29.12.2008 tarihli Genel Kurul Toplantısı' nda alınan karar ile söz konusu arsanın (19 ve 20 parsellerin) Özderici Holding A.Ş.' ye devredilmesine karar verilmiştir. Bu yüzden 31.12.2008 itibariyle, mali tablolarında 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' arasında sınıflandırılmıştır.

2) Konut (İstanbul-Zeytinburnu):

30.09.2009 itibariyle 2 adet daire, satış işleminin bilanço sonrası dönemde gerçekleşecek olması sebebiyle, 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' hesabında gösterilmiştir. Söz konusu daireler bilançoda makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değerleri, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin 14 Mart 2008 tarih 2008/940 nolu Değerleme Raporu toplam 400.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, 30.09.2009 itibariyle, Hakan Suretti' den 205.000 TL tutarında senet, Nur Bekiroğlu'ndan ise 200.000 TL nakit olmak üzere toplam 405.000 TL tutarında avans alınmış olup, avans tutarları 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler' hesabında gösterilmiştir. Bilanço dönemi sonrası Nur Bekiroğlu'na daire satışı yapılmıştır.

Dairelere ilişkin bilgiler aşağıdadır:

<u>Alıcı</u>	<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Bilanço değeri</u>	<u>Satış Fiyatı</u> <u>(Kdv hariç)</u>	<u>Net satış karı</u>	<u>30.09.2009 itibariyle</u> <u>Alınan Avans Tutarı</u> <u>(*)</u>
Hakan Suretti	34.649	195.000	---	---	205.000
Nur Bekiroğlu	42.112	205.000	210.000	167.888	200.000
Toplam	76.761	400.000			405.000

31.12.2008 itibariyle dairelerin mali tablolarında gösterimi:

31.12.2008 itibariyle daireler, satış işleminin bilanço sonrası dönemde gerçekleşecek olması sebebiyle, 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' hesabında gösterilmiştir. Söz konusu daireler bilançoda makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değerleri, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin 14 Mart 2008 tarih 2008/940 nolu Değerleme Raporu toplam 400.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, 31.12.2008 itibariyle, İman Samarai' den 207.920 TL, Mehmet Arat' dan 52.500 TL olmak üzere toplam 260.420 TL tutarında avans alınmış olup, avans tutarları 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler' hesabında gösterilmiştir.

b) Durdurulan Faaliyetler

Şirketin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu' ya yaptığı başvuru sonucunda, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu' nun 27 Kasım 2007 tarih BDDK.UYII-134.16179 sayılı yazısı ile Şirketin Factoring faaliyet izninin iptal edilmesi uygun görülmüştür. Böylece 27 Kasım 2007 tarihinden sonra Şirketin factoring faaliyetleri sona ermiştir.

Bu yüzden, Şirketin factoring faaliyetlerinden 01.01.2008-30.09.2008 döneminde elde ettiği gelir ve giderler gelir tablosunda Durdurulan faaliyetler ana başlığı altında gösterilmiştir.

Durdurulan Faaliyetler	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	508	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı/Zararı	-	-	508	-
Gelir Vergisi (-)	-	-	-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	-	-	508	-

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi:

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır.

	30.09.2009	31.12.2008
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	1.251.872	(11.175.047)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	14.848	11.716.929
<u>İndirim ve İstisnalar</u>	-	-
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	(1.788.137)
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(1.266.720)	-
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 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde %20’dir. Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2008 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO ‘ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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

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

Ertelemiş Vergiler:

Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktif ve pasif hesaplanmaktadır. Ancak, Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, 30.09.2009 ve 31.12.2008 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-	18.688	18.688
Ertelemiş vergi karşılık geliri/(gideri)	-	-	(12.295)	13.533
Toplam	-	-	6.392	32.220

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2009- 30.09.2009	01.07.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2008- 30.09.2008
Hisse sayısı	7.800.000	7.800.000	7.800.007	7.800.007
Dönem Net karı	2.478.168	745.427	1.184.582	(64.351)
Hisse Başına Kazanç	0,3177	0,0956	0,1519	(0,0083)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	0,3177	0,0956	0,1519	(0,0083)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	2.478.168	745.427	1.184.074	(64.351)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	0,3177	0,0956	0,1518	(0,0083)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	0,3177	0,0956	0,1518	(0,0083)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ortaklar-Özderici Holding (Kira alacağı)	4.827	8.566
Toplam	4.827	8.566

Özderici Holding' ten 4.827 TL alacak tutarı, Temmuz-Ağustos-Eylül 2009 dönemi kira alacağıdır. (31.12.2008- Kira alacağı 8.566 TL).

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<u>Alacak Senetleri</u>		
Ortaklar-Özderici Holding	750.000	-

Reeskont tutarı	(191.225)	-
Toplam	558.775	-

Şirketin aktifinde kayıtlı İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda bulunan arsası 897.810 TL (KDV dahil 1.059.415 TL) bedelle Özderici Holding' e 27.02.2009 tarihinde satılmıştır. Söz konusu alacak, satışa ilişkin olarak kalan alacak tutarı olup, Özderici Holding' ten 750.000 TL tutarında senet alınmıştır. Senedin vadesi 27.02.2012' dir. (Not 34).

İlişkili taraflardan Diğer Alacaklar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ortaklar-Özderici Holding A.Ş.	-	112.848
Toplam	-	112.848

31.12.2008 itibariyle Özderici Holding' ten olan Diğer Alacaklar tutarınının 36.834 TL' lik kısmı, yıl içinde Uğur Gayrimenkul tarafından Özderici Holding' e sağlanan finansman nedeniyle, geri kalan 76.014 TL' lik kısmı ise Uğur Gayrimenkul tarafından Özderici Holding' e fatura edilen giderler nedeniyle oluşmuştur.

İlişkili taraflara Diğer Borçlar	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ali Uğur Özderici (Ortak)	4.672.613	5.354.602
Ahmet Özderici (Ortak)	4.666.204	5.355.423
Diğer ortaklar		48
Toplam	9.338.817	10.710.073

Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici' ye olan borç tutarı:

Şirket Yönetim Kurulunun, 06.05.2008 tarih 10 nolu kararı ile Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin %99,99' unu temsil eden 3.799.996 adet hissenin Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici' den 15.499.970 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir. Satın alma bedeli olan 15.499.970 TL' nin Şirket nakit akışına bağlı olarak kısım kısım veya defaten ödenmesine karar verilmiştir. Satınalma işlemi 06.05.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. 30.09.2009 itibariyle kalan borç tutarı Ali Uğur Özderici 4.672.613 TL, Ahmet Özderici 4.666.204 TL olmak üzere toplam 9.338.817 TL' dir. (31.12.2008 itibariyle borç tutarı Ali Uğur Özderici 5.354.602 TL, Ahmet Özderici 5.355.423 TL olmak üzere toplam 10.710.025 TL' dir.)

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

	<u>01.01-30.09.2009</u>	<u>01.01.-30.09.2008</u>
	Kira Gelirleri	Kira Gelirleri
Ortaklar- Özderici Holding	12.972	27.684
Toplam	12.972	27.684

Özderici GYO A.Ş.' ye ait Yapı Kredi Plaza ofis katınının 40 metrekarelik kısmı Özderici Holding A.Ş.' ye kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere yıllık 11.040 USD+KDV dir.) (30.09.2008- Aylık kira tutarı 800 USD +KDV olmak üzere yıllık 9.600 USD+KDV dir. Özderici Holding' den olan kira gelirlerinin 9.569 TL si Özderici GYO A.Ş.' tarafından kiraya verilen ofise ait kira gelirleri, 18.115 TL si ise Uğur Gayrimenkul tarafından 2008' in ilk 2 ayında (Ocak-Şubat 2008) kiraya verilen araçlara ait kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

	<u>01.01-30.09.2009</u>	<u>01.01- 30.09.2008</u>
	Gayrimenkul satış	
Ortaklar	karı	Araç Satış Karı
Özderici Holding A.Ş.	50.810	269.490
Toplam	50.810	269.490

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 tablolarında Piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiş değeri 847.000 TL olup, satış sonucunda cari dönemde 50.810 TL kar elde edilmiştir. (Dipnot 28-34).

2008 yılında, Uğur Gayrimenkul tarafından Özderici Holding A.Ş.' ye toplam 5 adet araç satılmıştır. Satılan araçların 2 tanesi Özderici Holding A.Ş.' ye kiraya verilen araçlardır. Satış sonucunda 269.490 TL kar elde edilmiştir.

	<u>01.01-30.09.2009</u>	<u>01.01- 30.09.2008</u>
	Faiz Geliri	Faiz Geliri
Ortaklar		
Özderici Holding A.Ş.	3.940	105.963
Toplam	3.940	105.963

Cari dönemde Şirket tarafından Özderici Holding' e kullandırılan finansman ile ilgili elde edilen faiz gelirdir. (30.09.2008-Uğur Gayrimenkul tarafından Özderici Holding' e kullandırılan finansman ile ilgili elde edilen faiz gelirdir.)

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

	<u>01.01-30.09.2009</u>	<u>01.01-31.12.2008</u>
Özderici Holding A.Ş.	-	-
Uğur Gayrimenkul	-	-

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

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

	<u>01.01-30.09.2009</u>	<u>01.01-31.12.2008</u>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	85.500	106.188

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

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

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem	Ticari Alacaklar		Alacaklar Factoring Alacakları		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	563.602	377.868					2.465.623	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)		(374.768)						
A. Vadesi geçmemiş ya da	563.602	377.868					2.465.623	

değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)

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)	81.620
Değer düşüklüğü (-)	(81.620)
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	
- Değer düşüklüğü (-)	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	

E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

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

(2) : İlişkili taraflardan ticari alacakların bakiyesinin 4.827 TL lik kısmı, Şirketin ana hissedarı olan Özderici Holding A.Ş.' den alan kira alacağıdır. Geri kalan 558.775 TL lik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.'den arsa satışı nedeniyle alınan vadeli senet tutarıdır. Senedin vadesi 27.02.2012' dir. (Not 34). Şirket ortağı ile daha önce tahsilatta yaşanan sorun bulunmamaktadır.

Diğer ticari alacakların bakiyesi 377.868 TL olup, 374.768 TL'si gayrimenkul satışları nedeniyle müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmakta, 3.100 TL'si ise Şirketin Zeytinburnu'nda bulunan kiralık dairelerinden olan kira alacağından oluşmaktadır. Söz konusu senetlerin karşılığında, satışı yapılan dairelere Şirket tarafından ipotek konulduğundan alacakların tamamı teminat ile güvence altına alınmıştır.

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

(3): Şirketin 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 alacağın tamamı için mali tablolarda önceki dönemlerde karşılık ayrılmıştır.

(4): Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri: Şirketin Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Alacaklar

Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Factoring	Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	8.566	417.690	-	112.848	-	704.002	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(417.690)		-			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.566	417.690		112.848	-	704.002	
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							
- 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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*			-				
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)							
- Değer düşüklüğü (-)							
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*							
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar							

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

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar

Likidite Risk Yönetimi

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

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

Cari Dönem

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari borçlar	5.880	5.880	5.880			
Diğer borçlar	9.358.639	9.358.639	19.822	9.338.817		
Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı						
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

Önceki Dönem

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari borçlar	21.430	21.430	15.172	6.258		
Diğer borçlar	10.730.555	10.730.555	20.482	10.710.073		
Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı						
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

Döviz Riski

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	17.043	11.500		134.965	89.245	
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	585	389	4	8.360	5.523	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar				-		

3. Diğer	-	-		-		
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	17.628	11.889	4	143.325	94.768	4
5. Ticari Alacaklar				-		
6a. Parasal Finansal Varlıklar				-		
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar				-		
7. Diğer				-		
8. Duran Varlıklar (5+6+7)				-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	17.628	11.889	4	143.325	94.768	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	11.115	7.500		11.342	7.500	
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler				-	-	
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	11.115	7.500		11.342	7.500	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	11.115	7.500		11.342	7.500	-
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)	6.513	4.389	4	131.983	87.268	4
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	6.513	4.389	4	131.983	87.268	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	651	(651)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	651	(651)	-	-

AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:

1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	-	-	-	-

TOPLAM(3+6+)

651	(651)	-	-
------------	--------------	---	---

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem

Kar zarar

Özkaynaklar

	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			

1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	13.197	(13.197)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunulan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	13.197	(13.197)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	1	(1)	-	-
2- AVRO riskinden korunulan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	-	-	-	-
TOPLAM(3+6+)	13.198	(13.198)	-	-

b. Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 itibariyle faiz oranına duyarlı finansal varlık yada yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Faiz pozisyonu tablosu

		Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar			
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
Finansal varlıklar	Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		-	-
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

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

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler:

30 Eylül 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle bulunmamaktadır.

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

a) 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' ne uygun olarak

hazırlamıştır. Finansal tablo ve ilgili dipnotlar, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı Kararı ile "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"unda belirtilen düzenlemelere uygun olarak sunulmuştur.

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 22.10.2009 tarih ve 39 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) Şirket Yönetim Kurulunun 11.05.2009 tarih 36 nolu kararla Şirketin 31.12.2008 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 yapılmasına karar verilmiştir. Aynı kararda bilanço azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında nakit sermaye artırımı yapılmasına ve 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. SPK'nın 01.09.2009 tarih 27/762 sayılı toplantısında; Şirkete gerekli işlemlerin tamamlanması şartıyla, izin verilmiştir.

Yapılacak 5.200.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı ve artırımı kararı, 30.09.2009 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda onaylanmış ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 01/10/2009 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilmiştir. Sermaye azaltım işlemi 02.10.2009 tarihinde başlamış ve 06.10.2009 tarihinde sona ermiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.10.2009 tarih GYO.59/762 sayılı yazısı ile kayda alınan izahname, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na 08.10.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Yeni Pay Alma Hakları 12.10.2009 - 26.10.2009 tarihleri arasında kullanılmaktadır.

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

1) 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.

2) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket' e hitaben 28 Kasım 2008 tarih B.02.1.SPK0.15-116 sayılı yazısı ile Birleşme ile ilgili olarak Şirket'e yaptığı açıklamalar aşağıdaki gibidir;

a) Şirket'in bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul ile devir alma yoluyla birleşme işlemlerine onay verilmiştir. Ancak Uğur Gayrimenkul' ün Şirket dışındaki küçük ortaklarının birleşme sürecinde kendi haklarından, Şirket lehine feragat etmeleri sonucunda, birleşme oranının %100 olarak gerçekleşecek olması nedeniyle, birleşme sonucu sermaye artışı yapılmamasının, Şirket'in birleşmeye esas Genel Kurul Toplantısında ortaklara bilgi verilmesi şartı yer almaktadır.

29 Aralık 2008 tarihinde yapılan Şirket Genel Kurul Toplantısında birleşme işlemi onaylanmıştır. Birleşme işlemi 31.12.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş olup, 7 Ocak 2009 tarihli 7222 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

b) Şirketin esas ana sözleşmesi tadil tasarıları Kurul tarafından onaylanmış olup, Sanayi ve Ticaret Bakanlığına gerekli başvurunun yapılması gerektiği bildirilmiştir. Şirket tarafından Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuru yapılmış olup, ana sözleşme değişikliği Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 01.12.2008 tarihinde onaylanmıştır.

Buna istinaden 29 Aralık 2008 tarihinde yapılan Şirket Genel Kurul Toplantısında, Şirket ana sözleşmesinin 'Sermaye ve Paylar' başlıklı kısmı Genel Kurul'a sunulmuş ve ana sözleşme değişikliğinin kabul edilmesine karar verilmiştir.

c) Uğur Gayrimenkulün mülkiyetinde bulunan ve Şirketin gayrimenkul portföyüne dahil edilmesi planlanan Zeytinburnu/İstanbul' da yer alan 67 Adet daire ve 1 adet dükkan için Seri:IV, No:11 sayılı ' Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 25. maddesinin I bendinde yer alan şartların sağlanabilmesini teminen Kurul Kararı'nın tebliğ tarihinden itibaren 1 yıl ek süre verilmiştir. Ayrıca verilen süreler içinde GYO Tebliği' ne uyumun sağlanamaması durumunda söz konusu gayrimenkullerin portföyden çıkarılması gerektiği bildirilmiştir.

Konu ile ilgili olarak Şirketin çalışmaları devam etmektedir.

- 3) Şirket Yönetim Kurulunun, 12.02.2009 tarih 27 nolu kararı ile Şirketin 2008 yılında 279.963 TL dönem karı olduğu halde, geçmiş yıl zararlarının bulunması sebebi ile kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.
- 4) 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 oluşturulmuş olup, bu birimden sorumlu olmak üzere Sema Eraslan’ ın görevlendirilmesine karar verilmiştir.
- 5) 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 seçilmiştir.
- 6) Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’ na dönüşüm süreci:

Cari dönemde Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülme sürecinde gerçekleştirmiş olduğu yükümlülükleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 08.01.2008 tarih ve 1/18 sayılı kararında yer alan hususlar ile birlikte aşağıda özetlenmiştir:

- a) Sermaye Piyasası Kurulu’nun 08.01.2008 tarih ve 1/18 sayılı kararı uyarınca, Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümüne ilişkin yapılan genel kurul toplantısını müteakip 3 ay içerisinde gayrimenkul portföyünün Seri VI No:1 sayılı Tebliğ’ in 27. Maddesinin a bendine uygun olarak oluşturularak, portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmesi talebiyle Kurul’ a başvurulması gerekmektedir. Buna istinaden Şirket Yönetim Kurulunun, 21.05.2008 tarih 12 nolu kararı ile portföy işletmeciliği faaliyet izni ile ilgili dokuz aylık ek süre verilmesi talebi ile Sermaye Piyasası Kurulu’ na başvuruda bulunulmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Şirket’ e hitaben 14.07.2008 tarih 11799 nolu yazısı ile yaptığı açıklama aşağıdaki gibidir:

Şirketin Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’ yi devralma suretiyle birleşmesinin gerçekleşmesi halinde, Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin 27. Maddesindeki şartların sağlanacağı dikkate alınarak, Kurulun Seri:1 No:31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen bilgi ve belgeler ile eksiksiz olarak Kurula başvuruda bulunması için Kurul Karar tarihinden itibaren bir defaya mahsus olmak üzere bir ay ek süre verilmesine karar verilmiştir. Eksiksiz bir şekilde başvuruda bulunulmaması halinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvuruda bulunulması gerektiği bildirilmiştir.

Buna istinaden Şirket Yönetim Kurulu’ nun 04.07.2008 tarih 15 Nolu aldığı kararla iştiraki olan Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’ nin, Türk Ticaret Kanunu’nun 451.inci ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18-20 uncu ve ilgili diğer maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 1 No: 31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca devir alınması suretiyle Şirket bünyesinde birleştirilmesine karar verilmiştir. Diğer taraftan, Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulunun 04.07.2008 tarih 91 Nolu aldığı kararla Şirketin Türk Ticaret Kanunu’nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18-20. ve ilgili diğer maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 1 No: 31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca tasfiyesiz infisah yoluyla, bütün aktif ve pasifiyle birlikte külli halefiyet yoluyla devredilmesine (birleşmesine) karar verilmiştir.

Söz konusu birleşme işlemi 31.12.2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 7 Ocak 2009 tarihli 7222 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu’nun 09 Ocak 2009 tarih 23 nolu kararı ile Şirketin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul ile birleşme işlemlerinin tamamlanması nedeniyle GYO Tebliği’nin 27. maddesine uygun olarak, Şirket’in gayrimenkul portföyü ile birlikte, Sermaye Piyasası Kurulu’na portföy işletmeciliği faaliyet izni almak üzere başvuru yapmasına karar verilmiştir. Şirketin yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket’ e portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmiştir.

- b) Şirketin mevcut yönetim kurulu üyelerinin bağımsız yönetim kurulu üyesi olma kriterini sağlamadığı ve genel müdürün bulunmadığı; Şirketin ilk genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyelerinin atanması, genel müdür istihdam edilme şartının ise yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Buna istinaden, Şirketin 22.02.2008 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 1 yıl için yönetim kurulu üyeliklerine Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici ve Orhan Aksüt seçilmişlerdir. Şirket Yönetim Kurulu' nun 04.03.2008 tarih 1 Nolu kararı ile, Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığı için Ali Uğur Özderici', Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Genel Müdür olarak da Ahmet Özderici' nin seçilmesine karar verilmiştir.

- 7) Şirket Yönetim Kurulu' nun 18.03.2008 tarih 5 Nolu aldığı kararda Şirketin gayrimenkul portföyünün oluşturulması çalışmalarına başlanılmasına karar verilmiştir. Buna istinaden İstanbul Maltepe İlçesinde yer alan 32/2 Pafta, 1684 ada, 22 Parselde kayıtlı brüt 52.000, terk sonrası net alanı 28.062 metrekare arsa üzerinde, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğüne 31.01.2008 tarihinde onaylanmış avan projesi ile ilgili kat karşılığı anlaşma yapılması konusunda arsa sahipleri Ahmet Özderici ile Ali Uğur Özderici ile görüşmelere başlanılmasına karar verilmiştir. Buna istinaden, Şirket Yönetim Kurulu' nun 28.03.2008 tarih 7 nolu kararında arsanın ekspertiz değeri 89.900.000 TL olarak belirlenmiş olup, gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin 28.03.2008 tarihinde, paylaşımın %49'u arsa sahipleri, %51' i de Şirket' e ait olmak üzere yapılmasına karar verilmiştir. Arsa üzerinde yer alacak konut projesindeki 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları (inşaat ruhsatları) Maltepe Belediye Başkanlığından 09.09.2008 tarihinde alınmıştır. Söz konusu bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 187.505 metrekaredir.