

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
KONSOLİDE OLMAYAN
31 ARALIK 2009 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ
TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu' na
İstanbul

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' NİN
01.01.2009 – 31.12.2009 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' nin 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir.

Finansal Tablolara İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Şirket' in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Açıklamalar

a)04.03.2008 tarihinde Şirketin esas sözleşme tadil metinleri İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş olup, ticaret unvanı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği' nin 25-1 maddesine göre; Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu 28 Kasım 2008 tarihinde Şirkete hitaben yazdığı yazısında, Şirketin İstanbul-Zeytinburnu'ndaki gayrimenkullerinin tebliğe uyumlu hale getirilmesi konusunda 1 yıllık süre verilmiştir. Kasım 2009' da 1 yıllık süre dolmuş olup, 11.11.2009 tarihinde Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna tekrar müracaatta bulunulmuş ve ek süre istenmiştir. Şirketin ek süre talebi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8.12.2009 tarihli yazısı ile kabul edilmiş olup, Şirketin GYO Tebliğinin 25-1 maddesine uyumu konusunda, son defaya mahsus olmak üzere, 28.11.2010 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

b) Şirket Yönetim Kurulu' nun 04.07.2008 tarih 15 Nolu aldığı kararla; Şirket ile bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. 31.12.2008 tarihinde birleşmiştir. 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. Şirketin ilişikte sunulan önceki dönem mali tabloları, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile birleşme sonrası mali tablolarıdır.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, **ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'** nin 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle gerçek finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 1 Şubat 2010

**IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ
DENETİM A.Ş.
An independent member of BKR International**

**Kürşat ŞAHİN
Sorumlu Ortak Başdenetçi**

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
31 ARALIK 2009 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT BİLANÇO VE GELİR TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİLANÇO (TL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 31.12.2009	Geçmiş 31.12.2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		6.685.153	3.046.936
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	5.610.034	711.381
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	215.664	283.128
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	0	8.566
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	215.664	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	249.455	692.579
(Ara Toplam)		6.075.153	1.799.936
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	610.000	1.247.000
Duran Varlıklar		17.252.212	19.725.539
Ticari Alacaklar	10	644.241	143.128
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	575.964	0
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	68.277	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	10.834.396	14.664.728
Maddi Duran Varlıklar	18	5.763.143	4.906.418
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.251	2.085
Şerefiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26	0	0
TOPLAM VARLIKLAR		23.937.364	22.772.475
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.442.261	11.012.406
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	17.746	21.430
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	10, 37	0	0
<i>Diğer Borçlar</i>	10	17.746	21.430
Diğer Borçlar	11	6.417.303	10.730.555

İlişkili Tarafllara Borçlar	11, 37	6.399.662	10.710.073
Diğer Borçlar	11	17.641	20.483
Factoring Borçları	12	0	0
İlişkili Tarafllara Borçlar	12, 37	0	0
Diğer Factoring Borçları	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	2.712	0
(Ara toplam)		6.437.761	10.751.986
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	4.500	260.420
Uzun Vadeli Yükümlülükler		26.212	30.761
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	2.259	11.341
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	23.953	19.420
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ÖZKAYNAKLAR		17.468.891	11.729.308
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.468.891	11.729.308
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	21.214	6.034
Değer Artış Fonları	27	772.166	2.731.410
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	(3.169.102)	(8.649.066)
Net Dönem Karı/Zararı		2.483.648	279.964
Azınlık Payları	27	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR		23.937.364	22.772.475

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş	Geçmiş
		01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		3.064.895	676.927
Satış Gelirleri	28	6.228.254	676.927
Satışların Maliyeti (-)	28	(3.163.359)	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		3.064.895	676.927
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)		0	0
BRÜT KAR/ZARAR		3.064.895	676.927
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(647.963)	(408.545)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	8.271	7.469
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	0	(978.438)
FAALİYET KARI/ZARARI		2.425.202	(702.588)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	16	0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	281.848	1.198.916
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(223.403)	(213.510)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		2.483.648	282.819
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		0	(3.363)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	0	(3.363)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		2.483.648	279.456
DURDURULAN FAALİYETLER	34	0	508
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	34	0	508
DÖNEM KARI/ZARARI		2.483.648	279.964
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		2.483.648	279.964
Azınlık Payları	27	0	0
Ana Ortaklık Payları	27	2.483.648	279.964
Hisse Başına Kazanç	36	0,3184	0,0359
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	0,3184	0,0359
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	36	0,3184	0,0358
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	0,3184	0,0358

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

Bağımsız Denetim'den
Geçmiş **Geçmiş**

01.01.2009-
31.12.2009

01.01.2008-
31.12.2008

DÖNEM KARI/ZARARI		2.483.648	279.964
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.959.245)	2.310.648
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27	(1.959.245)	2.310.648
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim		0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim		0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(1.959.245)	2.310.648
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		524.404	2.590.612
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		524.404	2.590.612
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		524.404	2.590.612

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU (TL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Not	Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Değer Artış Fonları	Enflasyon Düzeltilmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı(Zararları)	Net Dönem Karı(Zararı)	Toplam Özsermaye
01 Ocak 2008		7.800.000	6.034	420.762	5.777.915	569.437	(5.693.690)	258.238	9.138.696
Transfer	27						258.238	(258.238)	0
Değer Artış Fonları	27			71.072					71.072
Birleşme nedeniyle ertelenen vergi düzeltmesi	27			2.239.577	3.213.614		-3.213.614		2.239.577
Net dönem karı								279.964	279.964
31 Aralık 2008 Bakiyesi		7.800.000	6.034	2.731.410	8.991.529	569.437	(8.649.066)	279.964	11.729.308
01 Ocak 2009		7.800.000	6.034	2.731.410	8.991.529	569.437	(8.649.066)	279.964	11.729.308
Sermaye Azaltımı	27	-5.200.000					5.200.000		0
Sermaye Artırımı	27	5.200.000							5.200.000
Transfer	27						279.964	(279.964)	0
Hisse senetleri ihraç primi	27		15.180						15.180
Değer Artış Fonlarına giriş/(çıkış), Net	27			(1.959.245)					(1.959.245)
Net dönem karı								2.483.648	2.483.648
31 Aralık 2009 Bakiyesi		7.800.000	21.214	772.165	8.991.529	569.437	(3.169.102)	2.483.648	17.468.891

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

		Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
	Dipnot	Geçmiş	Geçmiş
A.FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI	Referansları	01.01.- 31.12.2009	01.01.- 31.12.2008
Net Dönem karı/(zararı)		2.483.648	279.964
Vergi öncesi kar ile faaliyetlerden doğan net nakit akımlarının mutabakatı için yapılan düzeltmeler		48.850	18.804
Vergiler	41	0	3.363
Amortisman	37	44.317	4.177
Kıdem tazminatı karşılığı	23-37	4.533	11.264
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		-3.819.904	9.982.935
Menkul kıymetlerdeki değişim		0	
Ticari alacaklar	10-37	(433.649)	(426.256)
Factoring alacakları	12-37	0	1.429.410
Diğer alacaklar	11-37	112.848	(111.084)
Diğer Dönen / (Duran) Varlıklardaki değişim	26	443.124	(632.946)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	637.000	(1.247.000)
Ticari borçlar	10-37	(3.684)	19.209
Factoring borçları	12-37		(9.438)
Diğer borçlar	11-37	(4.322.334)	10.723.085
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	2.712	
Ertelenmiş Vergi	35		(22.465)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	(255.920)	260.420
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akımları		-1.287.405	10.281.703
Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (alımları) / çıkışları, Net	17	3.830.332	(13.892.447)
Maddi duran varlık (alımları) / çıkışları, Net	18	(900.211)	(4.311.410)
Maddi olmayan varlık (alımları) / çıkışları, Net	19	0	(3.475)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit çıkışları		2.930.121	(18.207.333)
Finansal faaliyetlerdeki nakit akımları			
Değer artış fonlarına ilave/azalış	27	(1.959.245)	71.072
Finansal Borçlardaki değişim	8		0
Özkaynak kalemlerindeki değişim	27	5.215.180	2.239.577
Durdurulan Faaliyetler	34		0
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları		3.255.935	2.310.648
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		4.898.652	(5.614.981)
Dönem başı hazır değerler	6	711.381	6.326.362
Dönem sonu hazır değerler	6	5.610.034	711.381

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
31 ARALIK 2009 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT DİPNOTLAR

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 31.12.2009 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:

31.12.2009 itibariyle Şirket' in %31,19 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.' e aittir. Özderici Holding A.Ş. Şirket yönetiminde kontrol gücüne sahiptir. Özderici Holding A.Ş.' nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar Şirketin de, hissedarlarıdır. 31.12.2009 itibariyle Ali Uğur Özderici %15,00 ve Ahmet Özderici %15,00 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 'Öz Finans 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:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
	Sermaye	Pay oranı	Sermaye	Pay oranı
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ali Uğur Özderici	1.169.966	15,00	942.666	12,09
Ahmet Özderici	1.169.966	15,00	624.166	8,00
Özderici Holding A.Ş.	2.432.645	31,19	3.876.050	49,69
Halka açık kısım	3.027.423	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 hisseleri %49,06 oranında İMKB' de işlem görmektedir.

2009 yılında hisse değişikliği

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

2009 yılı Sermaye azaltımı ve artırımı:

Şirket Yönetim Kurulunun 11.05.2009 tarih 36 nolu aldığı kararda, 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 ve bu suretle Şirket sermayesinin 7.800.000 TL'den 2.600.000 TL'ye düşürülmesine karar verilmiştir. Aynı kararda yapılacak sermaye azaltımı ile eş anlı olarak bilanço azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında nakit sermaye artırımı yapılmasına, böylece sermayenin, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının asgari sermaye tutarı olan 7.800.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Arttırılan tutarın mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların da İMKB' de satılmasına karar verilmiştir. Buna istinaden Şirket 29.05.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulunun 03.09.2009 tarihli yazısı ile Şirketin talepleri işlemlerin usulüne uygun olarak sonuçlandırılması koşulu ile olumlu karşılanmıştır. Buna ilişkin olarak sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin kararların alınacağı Genel Kurulun gerçekleştirilmesi çalışmalarına başlanılması ve bunu takiben sermaye azaltımı ile ilgili olarak MKK ve İMKB nezdinde gerçekleştirilen işlemler hakkında bilgilerin Kurul'a bildirilmesi istenmiştir. Böylece Şirket Olağanüstü Genel Kurulu 30 Eylül 2009 tarihinde toplanmış ve sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin kararları almış ve Sermaye Piyasası Kuruluna iletilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun 07.10.2009 tarihli yazısı ile Şirketin sermaye azaltım işlemlerinin usulüne uygun olarak sonuçlandırıldığı belirtilmiş ve sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edecekleri payların Kurul kaydına alınmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Ayrıca sermaye artırımı işlemlerinin tamamlanmasına ilişkin gerekli belgelerin listesi Şirkete bildirilmiştir.

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

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

2008 yılı Birleşme işlemi:

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 artırım hakkından feragat etmeleri nedeniyle, birleşme neticesinde sermaye artışı olarak dikkate alınmamıştır.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

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 senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2009 itibariyle 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:
31.12.2009 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 :
31.12.2009 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")'nun Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen

haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Şirketin ilişikteki sunulan 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 yayınlanan 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. Devletin Para Birimi Hakkındaki 5083 sayılı kanunun 1. maddesi uyarınca ve 4 Nisan 2007 tarihli ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan "Yeni" ibareleri 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kaldırılmıştır. Yeni Türk Lirası değerleri TL'ye ve Kr' ye dönüştürülürken 1 Yeni Türk Lirası, 1 TL'ye ve 1 Yeni Kuruş, 1 Kr' ye eşit tutulmaktadır. Hukuki sonuç doğuran tüm yasa, mevzuat, idari ve hukuki işlem, mahkeme kararı, kıymetli evrak ve her türlü belgenin yanı sıra ödeme ve değişim araçları ile mali tablo ve kayıtların tutulması ve gösterimi açısından Yeni Türk Lirası'nın yerini Türk Lirası almış bulunmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem mali tablolarının düzenlenmesi :

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2009 bilançosu 31.12.2008 bilançosu ile, 01.01.2009-31.12.2009 dönemi gelir tablosu 01.01.2008-31.12.2008 dönemi gelir tablosu ile, 01.01.2009-31.12.2009 nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu, 01.01.2008-31.12.2008 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Ekte sunulan 31.12.2008 tarihli mali tablolar, Şirket ile bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul' ün birleşme sonrası mali tablolarıdır. Şirket ile bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul 31.12.2008 tarihinde birleşmiştir. (Dipnot 1-f).

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 artırımından 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) 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:

1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerli olanlar:

- UMS 32 (Değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", ve UMS 1 (Değişiklik), "Finansal tabloların sunumu" - "Satış opsiyonlu finansal araçlar ve tasfiye sürecinde ortaya çıkan yükümlülükler"
- 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 Engelleleyen 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

1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerli olanlar:

- UFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”
- 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 yöntemle göre gelir kaydedilmektedir. Şirketin kira gelirleri Yapı Kredi Plaza ofis katı ile İstanbul Zeytinburnu’nda bulunan dairelerinden elde edilmektedir.

Gayrimenkul satışlarında ise gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Satışlar cari dönemde peşin yapılmıştır. Önceki dönemlerde ise hem peşin hem de vadeli senet düzenlenerek satış yapılmıştır. (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 değerlemesi:

Şirketin 31.12.2009 ve 31.12.2008 itibarıyla 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 değeri 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 itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Kullanıma hazır hale getirmek için katlanılan masraflar da dahil olmak üzere, mali tablolarda maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüş karşılığı düşülerek gösterilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla 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 amortisman tabii tutulurken Vergi Usul Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal ve hızlandırılmış amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Makul değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 31.12.2009 ve 31.12.2008 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan gayrimenkul (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 tabii tutulmuş ve rayiç değeri belirlenmiştir. Defter değeri ile rayiç değeri 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:

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

- Maddi Olmayan Varlıklar :

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi olmayan varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşüklükleri olması durumunda ise değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

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

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

	%
Haklar	40

Özel Maliyetler	40
Kuruluş Örgütlenme Giderleri	40

- Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

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

31 Aralık 2009 ve 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.

31 Aralık 2009 ve 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

ölçülebilir olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir.

31 Aralık 2009 ve 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 31 Aralık 2009 ve 2008 itibariyle nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlar 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. 31 Aralık 2009 ve 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 31 Aralık 2009 ve 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 31 Aralık 2009 ve 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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ali Uğur Özderici	Ortak	Ortak
Ahmet Özderici	Ortak	Ortak
Özderici Holding A.Ş.	Ortak	Ortak

31 Aralık 2009 ve 2008 itibariyle yukarıda belirtilen ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacakları ile ilişkili taraflara ticari ve 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 01.02.2010 tarih ve 43 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) Şirketin Yapı Kredi Plaza'daki ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesinin 01.10.2009 tarihinde sona ermesi nedeniyle, 15.01.2010 tarihinde Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi' ne kiralanmıştır. Şirket ile Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden ilk yıl için yıllık 75.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.250 USD+KDV), ikinci yıl için 81.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.750 USD+KDV) olmak üzere 2 yıl süreyle kiraya verilmiştir. Ayrıca 15.000 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır.

c) 01.01.2010 tarihinden itibaren Kıdem tazminatı tavanı 2.427,04 TL ye yükselmiştir.

d) 31.12.2009 tarih 27449 sayılı Resmi Gazete'de, Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair, Seri:VI, No: 26 sayılı Tebliğ yayımlanmıştır.

- Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar ancak Şirket'in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışı akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda ayrılır. Şirketin 31 Aralık 2009 ve 2008 itibariyle bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır.

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

- Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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 31 Aralık 2009 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31 Aralık 2009 ve 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.SP.K0.15-116 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:

Şirketin TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirketin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ve Yönetim Kurulu başkan vekili (aynı zamanda genel müdür) olup, Şirkete kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirketin performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

TFRS 8 Madde 32 ve 34' e göre, Şirketin Gayrimenkullerinden elde edilen kira ve satış hasılatlarına ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir. Şirket cari dönemdeki en yüksek hasılatı, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan gayrimenkul satışlarından elde etmiştir.

	Akevler Sitesi/Zeytinburnu/ İstanbul	Yapı Kredi Plaza/İstanbul	Akevler Sitesi/Zeytinburnu /İstanbul	Maltepe Arsası	Toplam
<u>31 Aralık 2009</u>					
	<u>TL</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>
<u>Satış Gelirleri</u>					
Kira Geliri	223.983	108.908	-	-	332.891
Yeniden Değerleme Geliri	235.000	449.668	-	-	684.668

Satış Gelirleri	-	-	4.312.886	897.810	5.210.696
Gelirler Toplamı	458.983	558.575	4.312.886	897.810	6.228.254
<u>Satış Maliyeti</u>					
Akevler Sitesi Giderleri	189.720	-	-	-	189.720
Konut satış maliyeti	-	-	2.126.639	-	2.126.639
Arsa satış maliyeti	-	-	-	847.000	847.000
Giderler Toplamı	189.720	0	2.126.639	847.000	3.163.359
Net Satışlar	269.263	558.575	2.186.247	50.810	3.064.895

	Yapı Kredi Plaza/İstanbul	Toplam
<u>31 Aralık 2008</u>		
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
<u>Satış Gelirleri</u>		
Kira Geliri	104.479	104.479
Yeniden Değerleme Geliri	572.447	572.447
Satış Gelirleri	-	-
Gelirler Toplamı	676.927	676.927
<u>Satış Maliyeti</u>		
Amortisman giderleri	-	-
Satış maliyeti	-	-
Giderler Toplamı	676.927	-
Net Satışlar	676.927	676.927

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Kasa-TL	296	7.380
Kasa-YP	-	-
Toplam	296	7.380
Bankalar		
<u>TL –Vadesiz</u>		
TEB	78.712	169
Denizbank	29	23.922
Diğer	22	98
Toplam	78.763	24.189
<u>Döviz-Vadesiz</u>		
TEB –USD	1	1
Denizbank-USD	1.129	8.350
TEB-EURO	8	8
Garanti-USD	1	-

Toplam	1.139	8.359
<u>Vadeli Mevduat(*)</u>		
Akbank-YTL	5.529.836	-
TEB-TL	-	671.453
Vadeli Mevduat Toplamı	5.529.836	671.453
Bankalar toplamı	5.609.738	704.002
Hazır Değerler Toplamı	5.610.034	711.381

(*): Vadeli mevduatların faiz oranları, açılış tarihleri ve vadeleri aşağıda belirtilmiş olup, döneme isabet eden toplam 29.836 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>31.12.2009</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	5.500.000	9,9%	11.12.2009	25.01.2010	29.836	5.529.836

	<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:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	8.566
Diğer alacaklar	215.664	274.562
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	215.664	283.128

<u>Diğer ticari alacaklar</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ticari alacaklar	2.100	-
Alacak Senetleri, Net (*)	213.564	274.562
Şüpheli Ticari alacaklar	-	-
Şüpheli Ticari alacaklar karşılığı (-)	-	-
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	215.664	274.562

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	575.964	-
Diğer alacaklar	68.277	143.128
Toplam Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	644.241	143.128

<u>Diğer ticari alacaklar</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
-------------------------------	--------------------------	--------------------------

Alacak Senetleri, Net (*)	68.277	143.128
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	68.277	143.128

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

Ticari Borçlar	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	-	-
Diğer Ticari Borçlar -Satıcılar	17.746	21.430
Toplam Ticari Borçlar	17.746	21.430

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	<u>31.12.2009</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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Verilen depozito ve teminatlar	9.181	9.181
Toplam	9.181	9.181

Diğer Kısa Vadeli Borçlar	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	6.399.662	10.710.073
Diğer Borçlar	17.641	20.481
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	6.417.303	10.730.553

Diğer Borçlar	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Gelir Vergisi, SSK ve diğer vergi ve fonlar	17.641	20.483
Toplam	17.641	20.481

Diğer Uzun Vadeli Borçlar	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Alınan depozito ve teminatlar -İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	11.342
Alınan depozito ve teminatlar - İstanbul Engelli Yıldızlar Spor Klübü	2.259	-
Toplam	2.259	11.342

Şirketin Akevler sitesinde yer alan 1 adet bağımsız bölüm 06.11.2009 tarihinde İstanbul Engelli Yıldızlar Spor Klübüne kiralanmış olup, teminat olarak 2.259 TL alınmıştır.

31.12.2008 -Alınan depozito ve teminatlar: 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. Söz konusu kira sözleşmesi 01.10.2009 tarihinde sona ermiş olup, depozito tutarı iade edilmiştir.

12. FACTORİNG ALACAK VE BORÇLARI

Şirketin Kısa Vadeli Factoring Alacakları aşağıdadır:

Kısa Vadeli Factoring Alacakları	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
İlişkili Taraflardan Factoring Alacakları (Dipnot 37)	-	-
Diğer Kısa Vadeli Factoring Alacakları	-	-
Toplam Kısa Vadeli Factoring Alacakları	-	-

(*): 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.

31 Aralık 2009 ve 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 tablolarda '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, 40 metrekarelik kısmı 31.12.2009 itibariyle kiraya verilmiştir. Geri kalan 286,03 metrekarelik kısmı ise İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesinin 01.10.2009 tarihinde sona ermesi nedeniyle 31.12.2009 tarihi itibariyle boş durumdadır. Söz konusu kira sözleşmesine göre, 2009 yılı kira tutarı 78.000 USD+KDV (aylık 6.500 USD+KDV olmak üzere) ve alınan kira depozitosu 7.500 USD tutarındadır ancak kira sözleşmesinin sona ermesi ile depozito iade edilmiştir. (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.)

31.12.2009 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 değeri 2.675.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.794.396 TL olarak gösterilmiştir. Açılış değeri ile 31.12.2009 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:

31.12.2009 ve 31.12.2008 itibariyle Zeytinburnu'nda bulunan Binaların detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Kirada olan Daireler	4.190.000	4.465.000
Boş olan Binalar	4.850.000	8.855.000
Toplam	9.040.000	13.320.000
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar olarak sınıflandırılan daireler	610.000	400.000
Toplam	9.650.000	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. Söz konusu piyasa değeri Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin 30 Aralık 2009 tarih 2009/6450 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. 31.12.2009 itibariyle mevcut dairelerin piyasa değeri, kirada olan daireler 4.190.000TL, boş olan daireler 4.850.000 TL, Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabında yer alan daireler 610.000 TL olmak üzere toplam 9.650.000

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.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği' nin 25-l maddesine göre; Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu 28 Kasım 2008 tarihinde Şirkete hitaben yazdığı yazısında, Şirketin İstanbul-Zeytinburnu'ndaki gayrimenkullerinin tebliğe uyumlu hale getirilmesi konusunda 1 yıllık süre verilmiş, süre sonunda, Tebliğin 25-l maddesinde belirtilen şartları taşımayan gayrimenkullerin portföyden çıkarılması gerektiği bildirilmiştir.

Ancak cari dönemde 1 yıllık süre dolmuş olup, 11.11.2009 tarihinde Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna tekrar müracatta bulunulmuş ve ek süre istenmiştir. 8.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu' nun Şirket'e hitaben yazmış olduğu yazısında, GYO Tebliği' nin 25-l maddesine uyumu için Şirket'e 28.11.2010 tarihine kadar, son defaya mahsus olmak üzere, ek süre verilmiştir.

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. 31.12.2009 itibariyle 21 adet konut içermektedir. (31.12.2008 itibariyle 23 adet konut içermektedir). 31.12.2009 ve 31.12.2008 itibariyle söz konusu konutlardan kira geliri elde edilmektedir.

01.01.2009-31.12.2009 döneminde kirada olan dairelerden 3 adet daire satılmış olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 580.000 TL dir. Cari dönemde boş olanlardan kiraya verilenler 10 adet daire olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 1.940.000 TL dir. Kirada olan dairelerden kiracısı çıkıp, boş kalan dairelerin sayısı ise 9 olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 1.740.000 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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Açılış, dönem başı (23 adet)	4.465.000	5.055.000
Satılan daire (3 adet)	(580.000)	-
Dönem içinde Kiraya verilenler (10 adet)	1.940.000	385.000
Kiracısı çıkıp, boş kalan daireler (9 adet)	(1.740.000)	(975.000)
Cari dönem Yeniden değerlendirme farkı	105.000	
Dönem sonu kirada olan binalar (21 Adet)	<u>4.190.000</u>	<u>4.465.000</u>

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. 31.12.2009 itibariyle 24 adet konut boş durumdadır.(31.12.2008 itibariyle 42 adet konut ve 1 adet dükkan boş durumdadır). Şirketin satmak ya da kiraya vermek amacıyla elde tutmakta olduğu gayrimenkuller olduğu için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

01.01.2009-31.12.2009 döneminde, yeniden değerlendirilmiş değeri 3.325.000 TL olan 14 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 içindeki hareketleri detaylı olarak aşağıdadır:

Boş olan Binaların yıl içi hareketleri	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Açılış, dönem başı (42 adet- 1 dükkan)	8.855.000	9.255.000
Satılan daireler (14 adet daire-1 dükkan)	(3.325.000)	(590.000)
Kiraya verilen daireler (10 adet)	(1.940.000)	(385.000)
İlave-Kiracısı çıkıp, boş kalan daireler(9 adet)	1.740.000	975.000
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabına transfer edilen daireler (3Adet)	(610.000)	(400.000)
Cari dönem Yeniden değerlendirme farkı	130.000	
Dönem sonu boş olan binalar (24 Adet)	<u>4.850.000</u>	<u>8.855.000</u>

31.12.2009 itibariyle 610.000 TL tutarındaki 3 adet daire satış işleminin bilanço sonrası dönemde gerçekleşecek olması sebebiyle, Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar olarak sınıflandırılmıştır. (31.12.2008 itibariyle 400.000 TL tutarındaki 2 adet daire Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar olarak sınıflandırılmıştır) (Dipnot 34).

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

	<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>
<u>01.01.2008-31.12.2008 dönemi satışlar</u>				
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	31.12.2009
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	389.730			4.671.827
Toplam	5.265.130	619.877	280.332		6.165.339
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar-Yapı Kredi Plaza	-				-
Taşıtlar	19.401	38.827			58.229
Döşeme ve Demirbaşlar	307.087	4.656			311.743
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224				32.224
Toplam	358.712	43.483	-	-	402.196
Net Defter Değeri	4.906.418				5.763.143

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.

31 Aralık 2009 ve 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 31.12.2009 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, 31.12.2009 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 529.700 TL olup, 31.12.2008 tarihindeki piyasa değeri 600.272 TL ile aradaki fark 60.272 TL değer artışı, özkaynaklarda 'Değer Artış Fonları' hesabına ilave edilmiştir. (Dipnot 27) .

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, gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin paylaşımın %49'u arsa sahipleri, %51' i de Şirket' e ait olmak üzere yapılmasına karar verilmiştir.

Parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin ekspertiz değeri 'Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 28.01.2010 tarih 2010/259 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, 369.890.000 TL (KDV hariç) dir.

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 31.12.2009 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 (*)	31.12.2009
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	834		62.424
Özel Maliyetler	114.259		(114.259)	0
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	11.561		(11.561)	0
Toplam	187.410	834	(125.820)	62.424
Net	2.085			1.251

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 31.12.2009 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 borcun tamamının tahsil edilmesi durumunda geri iade edilecektir.

Şirkete açılan davalar: Yoktur. (2008- Yoktur)

Verilen Teminat Mektupları: 31.12.2009 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 522.580 TL dir. (31.12.2008- 2.911.080 TL) dir.

23. TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2008-Yoktur.)

24. Kıdem Tazminat Karşılığı

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	23.953	19.420
Toplam	23.953	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, 31 Aralık 2009 tarihinde geçerli olan 2.365,16 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (2008- 2.030,19 TL). Şirketin 31 Aralık 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, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço

tarihindeki karşılıklar, yıllık %4,8 enflasyon oranı ve %10,7 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %5,92 gerçek iskonto oranı ile hesaplanmıştır (2008- %6,26).

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Dönem başı	19.420	8.156
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 29)	13.774	11.264
Dönem içerisindeki ödemeler	(9.241)	-
Dönem sonu	23.953	19.420

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur. (2008-Yoktur)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Peşin ödenen vergiler, Stopaj ve Fonlar	68.239	176.833
Devreden KDV	179.897	407.164
Verilen sipariş avansları (*)	-	103.582
Personele verilen iş avansları	-	5.000
Diğer	266	-
Gelecek Aylara ait sigorta giderleri	1.053	-
<u>Toplam Diğer Dönen Varlıklar</u>	249.455	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.

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Gelecek Aylara ait gelirler	2.712	-
Toplam	2.712	-

Hesabın bakiyesi, Şirketin kiracısından gelecek aylara ait peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

27. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>	<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>	<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	1.169.966	15,00	942.666	12,09
Ahmet Özderici	1.169.966	15,00	624.166	8,00
Özderici Holding A.Ş.	2.432.645	31,19	3.876.050	49,69
Halka açık kısım	3.027.423	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 oranındaki kısmı IMKB' de işlem görmektedir.

2009 yılında hisse değişikliği

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

2009 yılı Sermaye azaltımı ve artırımı:

Şirket Yönetim Kurulunun almış olduğu 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 ve bu suretle Şirket sermayesinin 7.800.000 TL'den 2.600.000 TL'ye düşürülmesine karar verilmiştir. Aynı kararda yapılacak sermaye azaltımı ile eş anlı olarak bilanço azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında nakit sermaye artırımı yapılmasına, böylece sermayenin, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının asgari sermaye tutarı olan 7.800.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Arttırılan tutarın mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların da İMKB' de satılmasına karar verilmiştir. Buna istinaden Şirket 29.05.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulunun 03.09.2009 tarihli yazısı ile Şirketin talepleri işlemlerin usulüne uygun olarak sonuçlandırılması koşulu ile olumlu karşılanmıştır. Buna ilişkin olarak sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin kararların alınacağı Genel Kurulun gerçekleştirilmesi çalışmalarına başlanılması ve bunu takiben sermaye azaltımı ile ilgili olarak MKK ve İMKB nezdinde gerçekleştirilen işlemler hakkında bilgilerin Kurul'a bildirilmesi istenmiştir. Böylece Şirket Olağanüstü Genel Kurulu 30 Eylül 2009 tarihinde toplanmış ve sermaye azaltımı ve artırımına ilişkin kararları almış ve Sermaye Piyasası Kuruluna iletilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun 07.10.2009 tarihli yazısı ile Şirketin sermaye azaltım işlemlerinin usulüne uygun olarak sonuçlandırıldığı belirtilmiş ve sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edecekleri payların kayda alınmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Ayrıca sermaye artırımı işlemlerinin tamamlanmasına ilişkin gerekli belgelerin listesi Şirkete bildirilmiştir.

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

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

2008 yılı Birleşme işlemi:

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.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2009 itibariyle 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 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 adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

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 senetleri 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>31.12.2009</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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Emisyon primi	<u>Kayıtlı Değeri</u> 21.214	<u>Kayıtlı Değeri</u> 6.034

Değer Artış Fonları

Bina- Değer Artış Fonları	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Açılış, Dönem Başı	2.731.410	420.762
İlaveler – Yapı Kredi Plaza Değerleme (Not 18)	280.332	71.072
Çıkışlar -Zeytinburnu Satışlar (Not 17)	(2.239.577)	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı İptali (*)	-	2.239.577
Dönem sonu bakiye	772.166	2.731.410

Zeytinburnu Satışlarına ilişkin yeniden değerlendirme tutarı 3.506.770 TL olup, söz konusu binalara ait fon hesabındaki bakiye ise 2.239.577 TL dir. Yeniden değerlendirme fonundan karşılanmayan kısım satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

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 değerlendirme 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>31.12.2009</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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Dönem Başı, Açılış	(8.649.066)	(5.693.690)
Sermaye Azaltımının geçmiş yıl zararlarına mahsubu	5.200.000	-
Sermaye enflasyon düzeltme farkları (*)	-	(3.213.614)
Önceki yıl dönem karı	279.963	258.238
Dönem sonu bakiye	(3.169.103)	(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 gerçekleştirmeden 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

	<u>01.01.2009- 31.12.2009</u>	<u>01.01.2008- 31.12.2008</u>
Satış Gelirleri		
Kira gelirleri	332.891	104.479
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri	684.668	572.447
Maltepe Arsası satış geliri	897.810	-
Zeytinburnu Satışlar	4.312.886	-
Toplam	6.228.254	676.927

Kira gelirleri, Şirketin ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 223.983 TL lik kısmı Zeytinburnu Akevler Sitesi kira gelirlerinden, 17.164 TL lik kısmı Özderici Holding A.Ş. den, 91.744 TL lik kısmı İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.' den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Detaylı bilgi 17 Nolu dipnotta verilmiştir.

Satışların Maliyeti	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Maltepe Arsası maliyeti	847.000	=
Zeytinburnu satış maliyeti	2.126.639	=
Akevler Sitesi giderleri	189.720	
Toplam	3.163.359	-

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

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Satış ve pazarlama giderleri	-	-
Genel yönetim giderleri	647.963	408.545
Araştırma geliştirme giderleri	-	-
Toplam	647.963	408.545

Niteliklerine Göre Giderler

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Personel Ücretleri	231.314	241.616
SSK İşveren Hissesi	16.066	21.612
Diğer Personel Giderleri	11.254	11.734
Vergi Resim Harc Giderleri	164.984	10.813
Amortisman Giderleri	44.317	4.177
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	27.745	30.569
Reklam ve İlan Giderleri	6.795	27.179
Aidat Giderleri	27.734	26.068
KKEG	10.134	336
Kıdem Tazminatı	13.774	11.264
İTO Aidatları	1.700	1.516
Tescil ve ilan giderleri	9.614	2.423
Seyahat Giderleri	2.808	218
Dava ve Mahkeme Giderleri	1.500	1.620
Ulaşım Giderleri	6.904	443
Diğer	71.320	16.957
Toplam	647.963	408.545

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

28 ve 29 nolu dipnotta giderler niteliklerine göre açıklanmıştır.

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyetlerden Gelirler

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	3.136
5510 sayılı SGK Kanunu' na istinaden SSK priminden	3.419	

indirilen		1.348
Mutabakat sonucu Satıcılar hesabından silinen tutar	4.327	-
Diğer	525	2.985
Toplam	8.271	7.469

Diğer Faaliyetlerden Giderler

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Gayrimenkul değer düşüş karşılığı	-	911.000
İştirak alış zararı	-	67.438
Toplam	-	978.438

32. FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Banka Faiz Gelirleri	196.775	514.096
Özderici Holidng faiz geliri	3.940	-
Kambiyo Karları	26.148	554.180
Reeskont gelirleri	54.985	130.640
Toplam	281.848	1.198.916

33. FİNANSAL GİDERLER

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Reeskont gideri	198.832	56.362
Kredi Masrafları	-	67.482
Kambiyo Zararları	18.918	89.666
Banka giderleri	5.653	-
Toplam	223.403	213.510

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

a) Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

	31.12.2009	31.12.2008
Arsa ve Araziler (İstanbul-Maltepe) (1)	-	847.000
Konut (İstanbul-Zeytinburnu) (2)	610.000	400.000
Toplam	610.000	1.247.000

1) Arsa ve Araziler (İstanbul-Maltepe):

31.12.2008 de Şirket aktifine kayıtlı, İstanbul Maltepe İlçesinde bulunan 1684 ada 19 ve 20 parselde kayıtlı arsa 27.02.2009 tarihinde 897.810 TL bedelle Özderici Holding' e satılmıştır. Arsanın, mali tablolarda Piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiş değeri 847.000 TL olup, satış sonucunda cari dönemde 50.810 TL kar elde edilmiştir. (Dipnot 28).

31.12.2008 itibariyle arsanın mali tablolarda gösterimi:

Birleşme öncesi Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. 27.12.2007 tarihinde İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda toplam 1.967,21 metrekaarelik 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 tablolarda 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 tablolarda 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar' arasında sınıflandırılmıştır.

2) Konut (İstanbul-Zeytinburnu):

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

<u>Daire Bilgisi</u>	<u>Bilanço değeri</u>	<u>Öngörülen Satış fiyatı (KDV dahil)</u>	<u>31.12.2009 itibariyle Alınan avans tutarı</u>
A-1 blok daire: 42	205.000	275.000	4.500
D blok daire: 46	205.000	207.050	-
C-2 daire: 19	200.000	202.000	-
Toplam	610.000	684.050	4.500

31.12.2008 itibariyle Şirketin Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabında yer alan 2 adet daire yer almaktadır. 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. Daireye ilişkin alınan avans tutarları bilançoda 'Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler' hesabında gösterilmiştir.

Dairelerin satış işlemi cari dönemde gerçekleşmiştir. Satış bedeli 408.415 YTL olup, satış sonucunda, 327.321 TL kar elde edilmiştir. Dairelere ilişkin bilgiler aşağıdadır:

<u>Alıcı</u>	<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Bilanço değeri</u>	<u>Satış Fiyatı</u>	<u>Net satış karı</u>	<u>31.12.2008 itibariyle Alınan Avans Tutarı</u>
İman Samari	40.547	205.000	207.920	167.373	207.920
Mehmet Arat	40.547	195.000	200.495	159.948	52.500
Toplam	81.094	400.000	408.415	327.321	260.420

b) Durdurulan Faaliyetler

Şirketin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu'na 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 01.01.2008-31.12.2008 döneminde elde ettiği gelir ve giderler gelir tablosunda Durdurulan faaliyetler ana başlığı altında gösterilmiştir.

Durdurulan Faaliyetler	01.01.2009-31.12.2009	01.01.2008-31.12.2008
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:

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

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	2.483.648	(11.175.047)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	17.468	11.716.929
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	(1.788.137)
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(2.501.116)	
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-
Peşin Ödenen Vergi	-	-
Net	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31 Aralık 2009 ve 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 Dönüşükten sonraki Vergi Durumu :

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

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 31.12.2009 ve 2008 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi karşılık geliri/(gideri)	-	(3.363)
Toplam	-	(3.363)

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Hisse sayısı	7.800.000	7.800.000
Net dönem karı / (Zararı)	2.483.648	279.963
Hisse başına kazanç/(Zarar)	0,3184	0,0359
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,3184	0,0359
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	2.483.648	279.455
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,3184	0,0358
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	0,3184	0,0358

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ortaklar-Özderici Holding (Kira alacağı)	-	8.566
Toplam	-	8.566

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<u>Alacak Senetleri</u>		
Ortaklar-Özderici Holding	750.000	-
Reeskont tutarı	(174.036)	-
Toplam	575.964	-

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. Satışa ilişkin olarak, kalan alacak tutarına istinaden Özderici Holding' ten 750.000 TL tutarında senet alınmıştır. Senedin vadesi 27.02.2012' dir. (Not 34).

İlişkili taraflardan Diğer Alacaklar	<u>31.12.2009</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 tutarının 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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ali Uğur Özderici (Ortak)	3.201.542	5.354.602
Ahmet Özderici (Ortak)	3.198.120	5.355.423
Diğer ortaklar	-	48
Toplam	6.399.662	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. 31.12.2009 itibariyle kalan borç tutarı Ali Uğur Özderici 3.201.542 TL, Ahmet Özderici 3.198.120 TL olmak üzere toplam 6.399.662 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>01.01-31.12.2009</u> Kira Gelirleri	<u>01.01-31.12.2008</u> Kira Gelirleri
Ortaklar- Özderici Holding A.Ş.	17.164	31.248
Toplam	17.164	31.248

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

(31.12.2008- Özderici Holding aylık kira tutarı 800 USD +KDV olmak üzere yıllık 9.600 USD+KDV dir. Özderici Holding' den olan kira gelirlerinin 13.133 YTL si Özderici GYO A.Ş.' tarafından kiraya verilen ofise ait kira gelirleri, 18.115 YTL si ise Uğur Gayrimenkul tarafından 2008' in ilk 2 ayında (Ocak-Şubat 2008) kiraya verilen araçlara ait kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

	<u>01.01-31.12.2009</u> Gayrimenkul satış karı	<u>01.01- 30.06.2008</u> Araç Satış Karı
Ortaklar		
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 tablolarda Piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiş değeri 847.000 TL olup, satış sonucunda cari dönemde 50.810 TL kar elde edilmiştir. (Dipnot 28-34). (31.12.2008- 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>01.01-31.12.2009</u> Faiz Geliri	<u>01.01- 30.06.2008</u> Faiz Geliri
Ortaklar		
Özderici Holding A.Ş.	3.940	107.913
Toplam	3.940	107.913

Cari dönemde Şirket tarafından Özderici Holding' e kullanılan finansman ile ilgili elde edilen faiz gelidir. (31.12.2008- Uğur Gayrimenkul tarafından Özderici Holding' e kullanılan finansman ile ilgili elde edilen faiz gelidir.)

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

	<u>01.01-31.12.2009</u>	<u>01.01-31.12.2008</u>
Özderici Holding A.Ş.	-	-

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

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

	<u>01.01-31.12.2009</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	114.000	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 gayrimenkul satışları nedeniyle senetli alacaklardır. 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	Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Factoring Alacakları	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	575.964	283.941	-	-	-	5.609.738	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)		(281.841)					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	575.964	281.841					
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)		2.100					
- 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 değerin teminat, vs ile
güvence altına alınmış
kısmı*

Vadesi geçmemiş (brüt
defter değeri)

- Değer düşüklüğü (-)

- Net değerin teminat, vs ile
güvence altına alınmış
kısmı*

E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

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

(2) : Şirketin aktifinde kayıtlı İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda bulunan arsası Özderici Holding' e 27.02.2009 tarihinde satılmıştır. Satışa ilişkin olarak, kalan alacak tutarına istinaden Özderici Holding' ten 750.000 TL tutarında senet alınmıştır. Senetin iskonto edilmiş değeri 575.964 TL' dir. Senedin vadesi 27.02.2012' dir. Şirket ortağı ile daha önce tahsilatta yaşanan sorun bulunmamaktadır. (Not 34).

Diğer taraflardan olan ticari alacakların iskonto edilmiş değeri 281.841 TL olup, gayrimenkul satışları nedeniyle Şirketin müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır. Söz konusu senetlerin karşılığında, satışı yapılan dairelere Şirket tarafından ipotek konulduğundan, alacakların tamamı teminat ile güvence altına alınmıştır.

Vadesi geçmemiş ya da 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 karşılık ayrılmıştır.

(4): Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri: Şirketin Aralık ayına ait kira alacaklarından, tahsil edilemeyenlerin toplam tutarı 2.100 TL olup, söz konusu kiralar bilanço sonrası dönemde tahsil edilmiştir.

Önceki Dönem	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Factoring Alacakları	Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan 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 görülmüş bulunan, aksi taksirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal						

Türev Nakit Çıkışları - - - - -

Önceki Dönem

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

Döviz Riski

a. Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	Cari Dönem			Önceki Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	5.642	3.747		134.965	89.245	
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.139	751	4	8.360	5.523	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar				-		
3. Diğer				-		
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.781	4.498	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)	6.781	4.498	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	2.259	1.500		11.342	7.500	
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler				-	-	
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	2.259	1.500		11.342	7.500	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	2.259	1.500		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)	4.522	2.998	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)	4.522	2.998	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		Özkaynaklar	
	Kar zarar		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi		
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	451	(451)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	451	(451)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	1	(1)	-	-
2- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	1	(1)	-	-
TOPLAM(3+6+)	452	(452)	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Önceki Dönem		Özkaynaklar	
	Kar zarar		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 korunan 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 korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	1	(1)	-	-
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 31 Aralık 2009 ve 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 çevrilmektedir. 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 çevrilmektedir. Ticari borçların kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin iskonto edilmiş değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmaları sebebi ile rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler:

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle bulunmamaktadır.

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 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 01.02.2010 tarih ve 43 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.
- Şirketin Yapı Kredi Plaza'daki ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesinin 01.10.2009 tarihinde sona ermesi nedeniyle, 15.01.2010 tarihinde Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi' ne kiralanmıştır. Şirket ile Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden ilk yıl için yıllık 75.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.250 USD+KDV), ikinci yıl için 81.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.750 USD+KDV) olmak üzere 2 yıl süreyle kiraya verilmiştir. Ayrıca 15.000 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır.
- 01.01.2010 tarihinden itibaren Kıdem tazminatı tavanı 2.427,04 TL ye yükselmiştir.

- d) 31.12.2009 tarih 27449 sayılı Resmi Gazete’de, Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair, Seri:VI, No: 26 sayılı Tebliğ yayımlanmıştır.
- e) Dünyadaki global krize bağlı olarak Türkiye’de de Eylül 2008’ den itibaren, döviz kurlarının yükselişine bağlı olarak Türk lirası döviz karşısında değerini yitirmiştir. Rapor tarihi itibariyle Dolar kuru yaklaşık 1,460 TL, EUR kuru ise yaklaşık 2,080 TL civarındadır. Söz konusu global kriz, Türkiye’de inşaat sektörü ile birlikte pek çok sektörü olumsuz yönde etkilemektedir.

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) 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 dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.
- 3) Şirket Yönetim Kurulunun, 08.04.2009 tarih 34 nolu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:IV No:41 sayılı ‘ Sermaye Piyasası Kanunu’ na Tabi Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkındaki Tebliği’ nin 7. maddesi uyarınca Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi oluşturulmuş olup, bu birimden sorumlu olmak üzere Sema Eraslan’ ın görevlendirilmesine karar verilmiştir.
- 4) Şirket Yönetim Kurulunun, 05.06.2008 tarih 13 nolu kararı ile Denetimden sorumlu komite oluşturulmuş olup, bu komitenin üyeleri olarak Ali Uğur Özderici ve Orhan Aksüt seçilmişlerdir.

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, gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin paylaşımın %49’u arsa sahipleri, %51’ i de Şirket’ e ait olmak üzere yapılmasına karar verilmiştir. Parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin ekspertiz değeri ‘Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ tarafından hazırlanan 28.01.2010 tarih 2010/259 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, 369.890.000 TL (KDV hariç)’ dir.

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.

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.

- c) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket' e hitaben 28 Kasım 2008 tarih B.02.1.SP.K0.15-116 sayılı yazısı ile Birleşme ile ilgili olarak Şirket'e yaptığı açıklamalar aşağıdaki gibidir;

- i) 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.

- ii) 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.

- iii) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği' nin 25-1 maddesine göre 'Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketin İstanbul-Zeytinburnu'ndaki gayrimenkullerinin tebliğe uyumlu hale getirilmesi konusunda 1 yıllık süre verilmiş, süre sonunda, Tebliğin 25-1 maddesinde belirtilen şartları taşımayan gayrimenkullerin portföyden çıkarılması gerektiği bildirilmiştir. Ancak cari dönemde 1 yıllık süre dolmuş olup, 11.11.2009 tarihinde Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna tekrar müracatta bulunulmuş ve ek süre istenmiştir. 8.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu' nun Şirket'e hitaben yazmış olduğu yazısında, GYO Tebliği' nin 25-1 maddesine uyumu için Şirket'e 28.11.2010 tarihine kadar, son defaya mahsus olmak üzere, ek süre verilmiştir.