

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



Özderici Gyo

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

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

FİNANSAL RAPORLAR

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

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

1.Rapor Dönemi

01/01/2012 – 31/12/2012

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 100.000.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

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

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

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Orhan AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

5.Denetim Komitesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri ve Denetçiler

Denetim Komitesi Başkanı :Orhan Aksüt

Denetim Komitesi Üyesi :Bahadır Kayan

Denetçi :Seher Ertem Taftalı

Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk . :Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi :Orhan Aksüt

6.Ortaklık Yapısı

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

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

7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

7.2 Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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

Sebahattin Durmuş'un İletişim Bilgileri :

Tel : 0212 281 52 61

Faks : 0212 270 23 53

E-posta : sebahattindurmus@ozdericigyoy.com.tr

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

7.3 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

7.4 Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin 02.04.2012 tarihinde yapılan 2011 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 16/03/2012 tarihli 8028 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 13/03/2012 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanmış ve nama yazılı pay sahiplerine de

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

14/03/2011 tarihinde iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Toplantı nisabı % 61,56 olarak gerçekleşmiştir. Genel Kurul'dan 15 gün önce Faaliyet Raporu, Mali Tablolar, Genel Kurul Gündemi, Vekaletname Formu ve gündeme bağlı diğer dokümanlar şirket merkezinde hazır bulundurulmuştur. Toplantı esnasında Genel Kurul katılımcılarından herhangi bir soru gelmemiştir. Pay sahipleri tarafından bir öneri olmamıştır. Bölünme, önemli tutarda mal varlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurulda alınması konusunda ana sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Özellik arz eden kararlar hakkında karar verme yetkisi, yönetim kurulumuza tanınmıştır. Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmeyen bu düzenlemeyle, şirketin sözkonusu konularda hızlı ve etkin bir şekilde karar almasının sağlayabilmesi amaçlanmaktadır.

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

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

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

7.5 Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

7.6 Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

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

7.7 Payların Devri

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

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

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

7.8 Şirket Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikamızın amacı, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilginin ilgili yetkili kurumlar, mevcut ve potansiyel yatırımcılar, pay sahipleri, diğer menfaat sahipleri ve dolayısıyla kamuyla eşit bir biçimde paylaşmak, sürekli, etkin ve şeffaf bilgilendirme imkânı sağlamaktır. Şirketimiz yönetimi, kamuya açıklanacak hususlarda gerekli özeni göstermekte ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek hususları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde yatırımcıların bilgisine sunmaktadır.

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

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

7.9 Özel Durum Açıklamaları

Şirket bu dönem içerisinde 13 adet özel durum açıklamasını, mevzuatta öngörülen sürelerle uyarak yapmıştır. Tarafımızdan yapılan özel durum açıklamaları için SPK veya İMKB'den ek bir açıklama talebinde bulunulmamıştır. Zamanında yapılmayan özel durum açıklaması nedeniyle uygulanan yaptırım yoktur.

7.10 Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

7.11 Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

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

7.12 İçerden Öğrenilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

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

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

7.13 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

7.14 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

7.15 İnsan Kaynakları Politikası

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

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

7.16 Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

7.17 Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

7.18 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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

Yönetim Kurulu Üyelerimiz;

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

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Orhan AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

Bağımsız yönetim kurulu üyemizin bağımsızlık beyanı SPK’ya iletilmiştir.

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

Şirket esas sözleşmemizin 14. maddesi uyarınca;

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim kuruluna 2 taneden az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

7.19 Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

7.20 Şirketin Misyon ve Vizyonu İle Stratejik Hedefleri

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

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

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

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

7.21 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

7.22 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

7.23 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

Dönem içerisinde yönetim kurulu toplantı sayısı 14 'dür. Dönem içinde, şirket yönetim kurulu üyelerinin farklı görüş açıkladığı herhangi bir konu olmadığı için, kamuya bu konu ile ilgili olarak, karşı oy gerekçelerine dair bir açıklama yapılmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan konularda yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılım sağlanmaktadır. Geçmiş yönetim kurulu toplantılarında, toplantı esnasında yöneltilen bir soru olmadığından dolayı kayıtlarımız da böyle bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

7.24 Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

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

7.25 Etik Kurallar

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

7.26 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Seri: IV, No: 56 ve 57 No'lu Tebliğleri uyarınca, şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturmuş, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt'ün Kurumsal Yönetim Komite üyesi olarak seçilmiş,

Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt, Denetimden Sorumlu Komite Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan seçilmelerdir. Aday gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin bağımsızlık beyanı SPK'ya iletilmiştir.

7.27 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

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

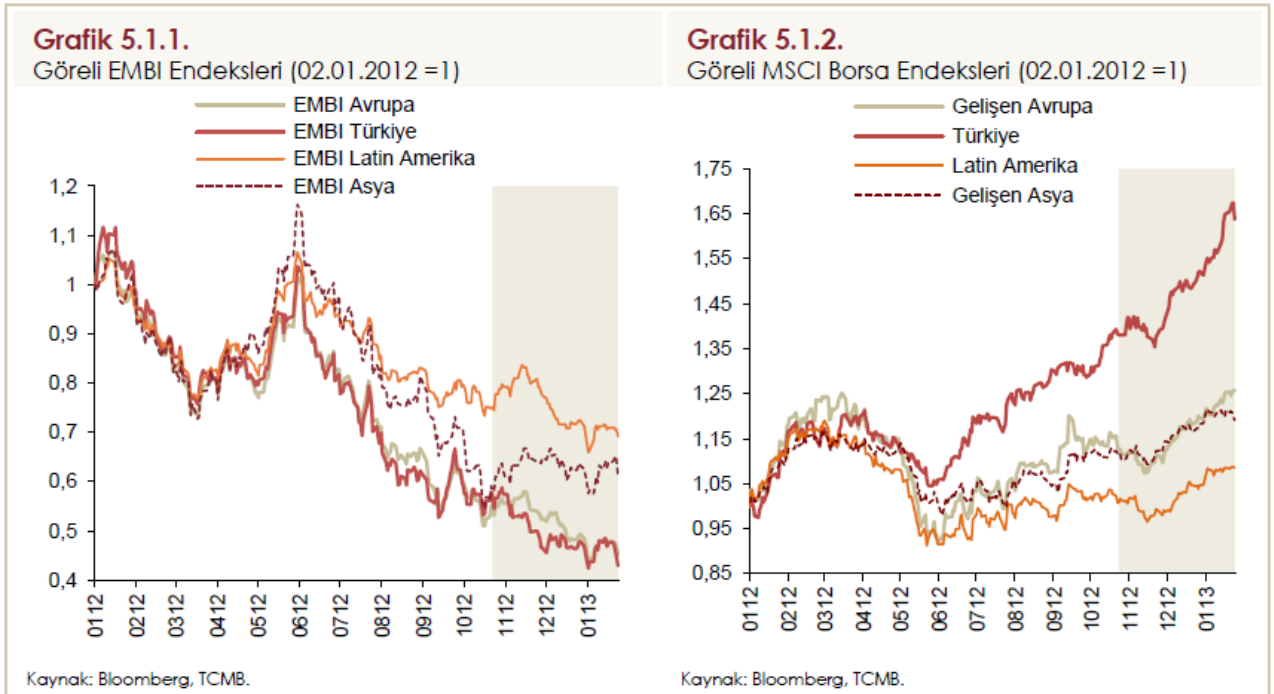
Şirket, Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmadığı gibi lehlerine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

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

8. Ekonomik Gelişmeler:

Yılın son çeyreğinde, gelişmiş ülkelerin parasal genişleme politikalarına devam etmesi ve Avrupa’da alınan önlemlerin krizin derinleşme olasılığını azaltması küresel risk iştahını olumlu etkilerken, ABD’deki mali uçurum tartışmaları küresel piyasalarda belirsizlik yaratan bir faktör olmuştur. 2013 yılının başında ise ABD’de bütçe konusunda anlaşma sağlanması ile mali uçurum endişelerinin ötelenmesi ve ABD ve Çin’de büyümeye ilişkin beklenenden iyi gelen veriler risk iştahını daha da artırmıştır.

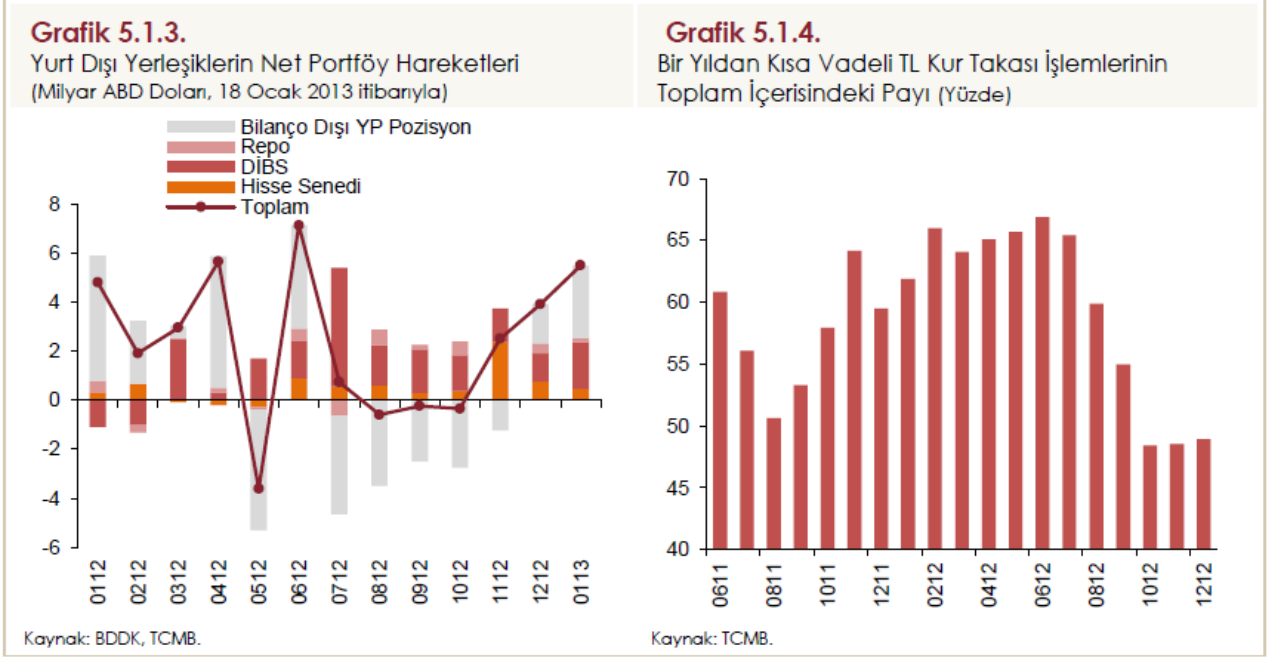
Geçtiğimiz Enflasyon Raporu döneminden bu yana artan küresel risk iştahı ile birlikte gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları başta hisse senedi piyasalarında olmak üzere hızlanmıştır. Türkiye’de ise TCMB’nin likidite koşullarını destekleyici politika uygulamalarına devam etmesi, yeni açıklanan makroekonomik verilerin hem fiyat istikrarı hem de finansal istikrar açısından olumlu gelmesi ve uluslararası bir derecelendirme kuruluşunun not artırımı, diğer gelişmekte olan ülkelere göre Türkiye’nin risk primi ve borsa endeksinde yılın ikinci yarısında başlayan olumlu yönde ayrılmaya ivme kazandırmıştır (Grafik 5.1.1 ve 5.1.2).



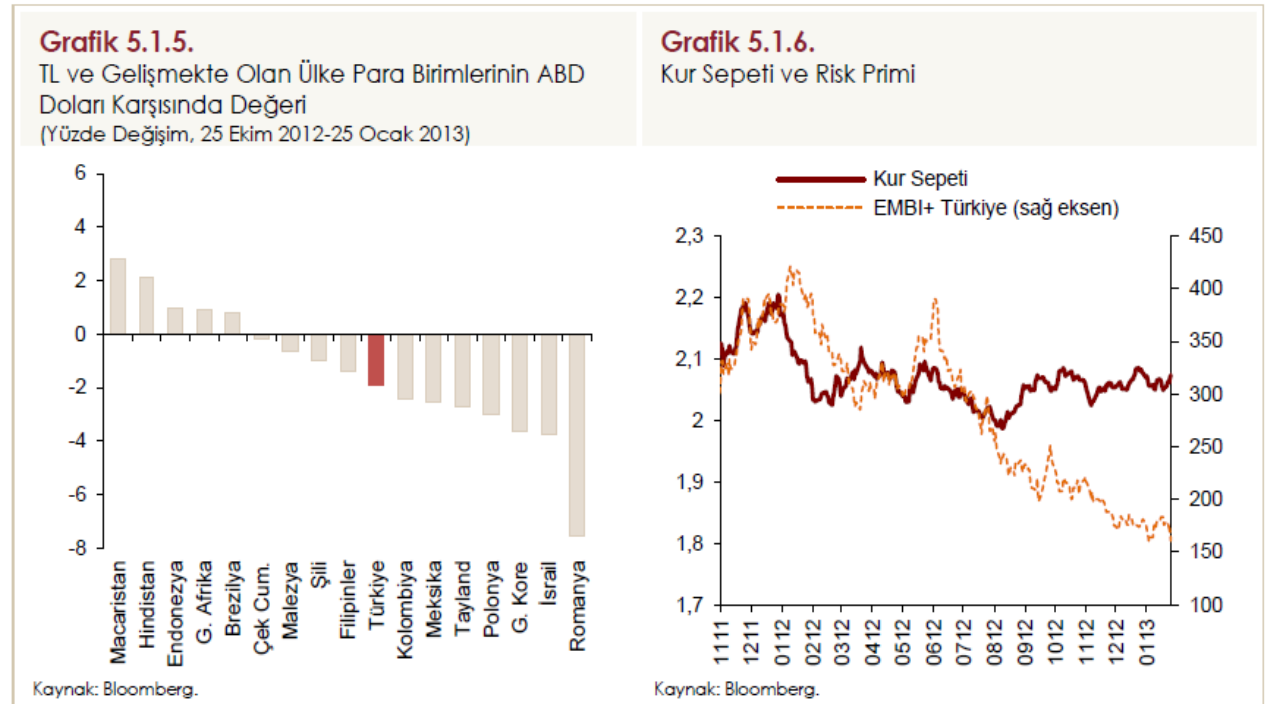
Küresel risk iştahının artması ve Türkiye’ye özgü yukarıda bahsi geçen gelişmeler özellikle Kasım ayı ortasından bu yana hisse senedi piyasasına yabancı yatırımlarının hızlanmasına neden olmuştur. Ayrıca, geçtiğimiz Enflasyon Raporu döneminden bu yana DİBS piyasasındaki yabancı payı özellikle bir yıldan uzun vadelerde artış eğilimini sürdürmüştür. Bu gelişmelerde, Türkiye’nin orta ve uzun vadeli makroekonomik performansına ilişkin olumlu beklentilerin rol oynadığı düşünülmektedir. TCMB’nin likidite koşullarını destekleyici bir konuma geçmesi ve döviz rezerv opsiyonu mekanizmasının etkilerinin daha belirgin hissedilmesi ile birlikte 2012 yılı ortasından Kasım ayına kadar geçen dönemde hisse senedi, DİBS ve repo kalemlerinde gözlenen sermaye girişine rağmen, bankaların kısa vadeli TL likidite ihtiyacındaki azalmaya paralel olarak yabancı para bilanço dışı pozisyonlarında azalış gözlenmiştir (Grafik 5.1.3). Aralık ve Ocak aylarında ise hem küresel risk iştahındaki artış, hem de olumlu yurtdışı gelişmeler yabancıların Türkiye’deki tüm yatırımlarını artırmalarına neden olmuştur. TCMB politikaları TL kur takası işlemlerinin vade yapısı üzerinde belirleyici olmuştur. TCMB’nin likidite koşullarında destekleyici duruma geçmesinin ve rezerv opsiyonu mekanizmasının etkisiyle 2012 yılının üçüncü çeyreğinde bir yıldan kısa vadeli TL kur takası

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

işlemlerinin toplam içerisindeki payının azaldığı görülmektedir (Grafik 5.1.4).

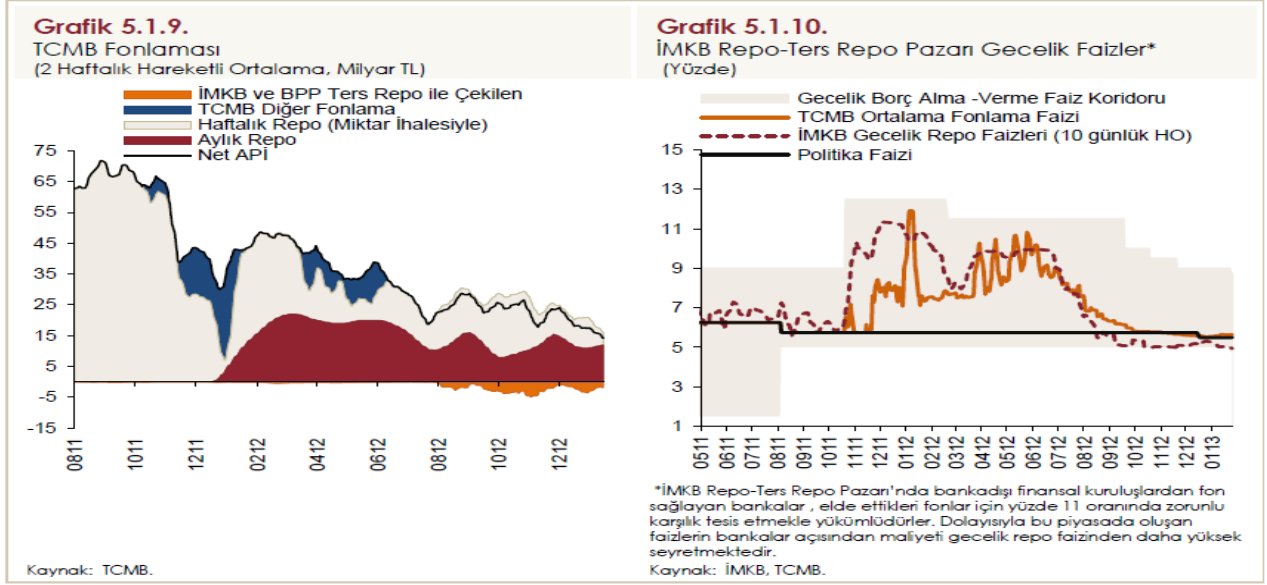


Son dönemde artan küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarının etkisiyle birçok gelişmekte olan ülke para birimi ABD doları karşısında değer kazanırken, Türk lirasındaki değerlenme göreceli olarak daha sınırlı olmuştur (Grafik 5.1.5). Bu gelişimde rezerv opsiyonu mekanizması, piyasa faizlerinin tüm vadelerde diğer gelişmekte olan ülkelere göre daha fazla düşüş göstermesi ve Aralık ayında yabancı para zorunlu karşılık oranlarının artırılması etkili olmuştur. Bu gelişmelerin sonucu olarak risk priminde gözlenen belirgin düşüşe rağmen kur sepeti son çeyrekte genellikle yatay bir seyir izlemiştir (Grafik 5.1.6).

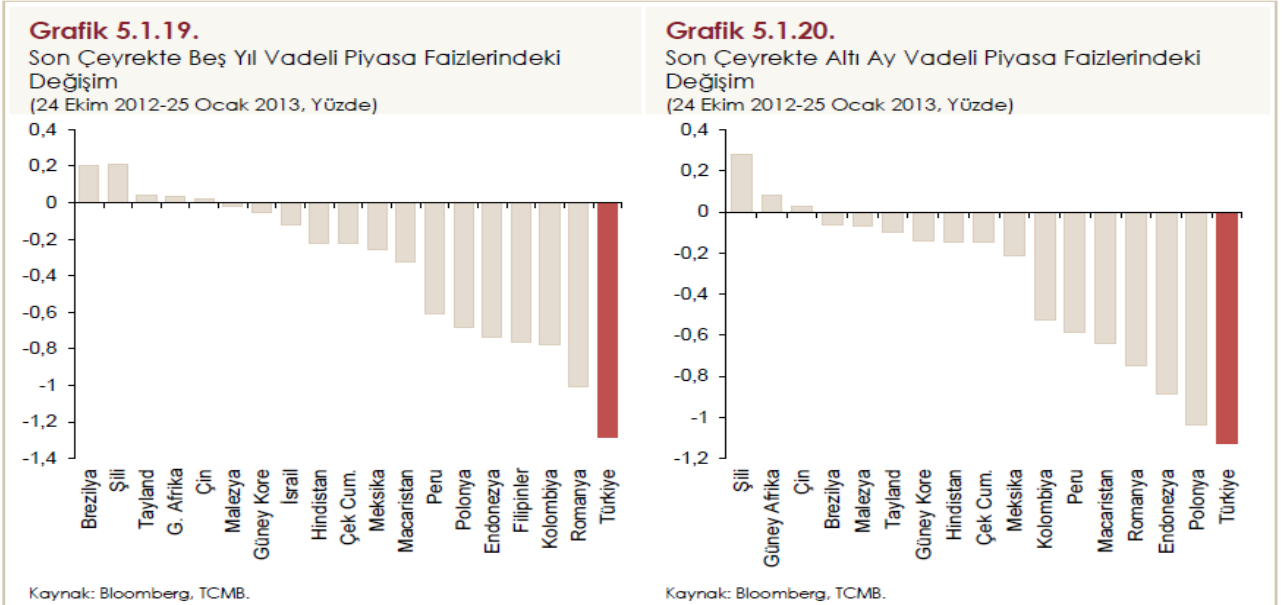


**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

TCMB'nin destekleyici para politikası uygulamaları çerçevesinde ortalama fonlama faizi yılın son çeyreğinde politika faizine yakın seviyede yatay bir seyir izlemiştir. Bu dönemde TCMB piyasayı ağırlıklı olarak miktar ihalesiyle gerçekleştirilen bir hafta vadeli repo ve geleneksel ihale yöntemiyle düzenlenen aylık repo ile fonlamıştır. Ayrıca, para piyasasındaki faizlerin faiz koridorunun alt bandı olan gecelik borç alma seviyesinde oluşmasını sağlamak için finansal sisteme ihtiyacının üzerinde likidite sağlanmaya devam edilmiş ve fazla likidite İMKB para piyasasında gecelik vadede çekilmiştir (Grafik 5.1.9). Bu gelişmelere paralel olarak İMKB'de oluşan gecelik repo faizlerinin koridorun alt seviyesine yakın seyrettiği gözlenmektedir (Grafik 5.1.10).

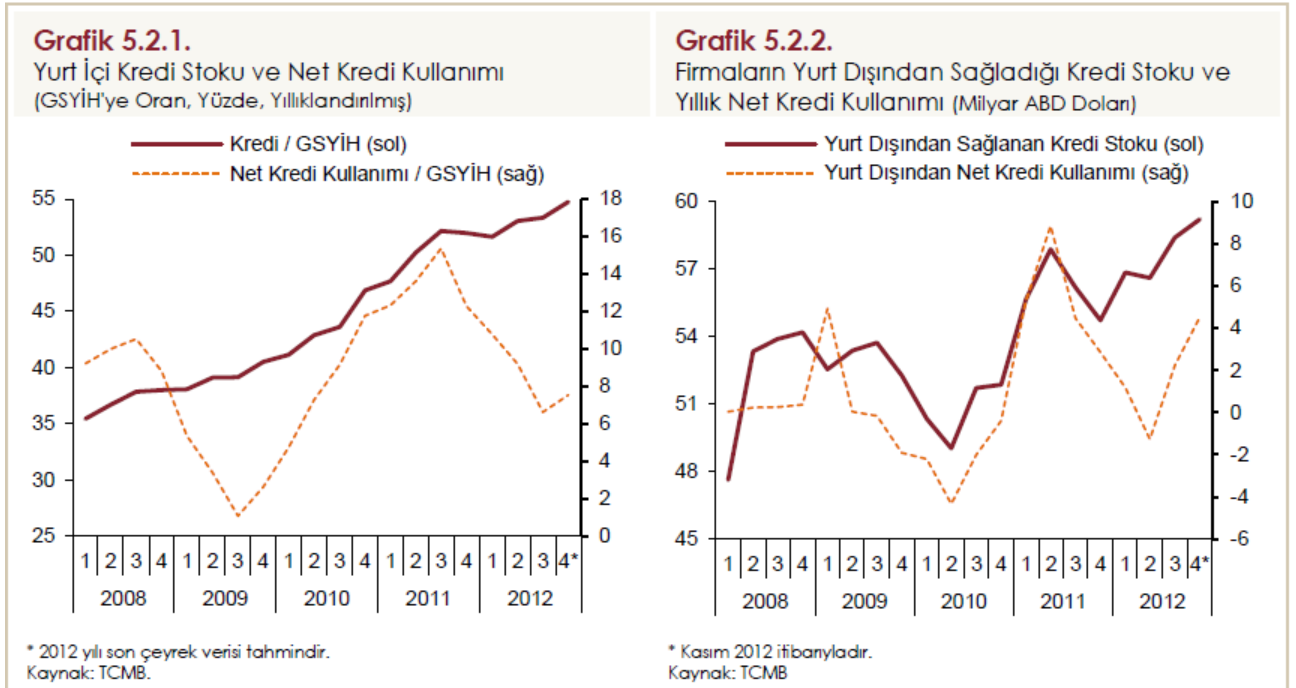


Yılın son çeyreğinde küresel risk iştahındaki artışa ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının politika faiz indirimlerine bağlı olarak gelişmekte olan ülke piyasa faizlerinin hem kısa hem de uzun vadelerde düşüş gösterdiği gözlenmektedir (Grafik 5.1.19 ve 5.1.20)

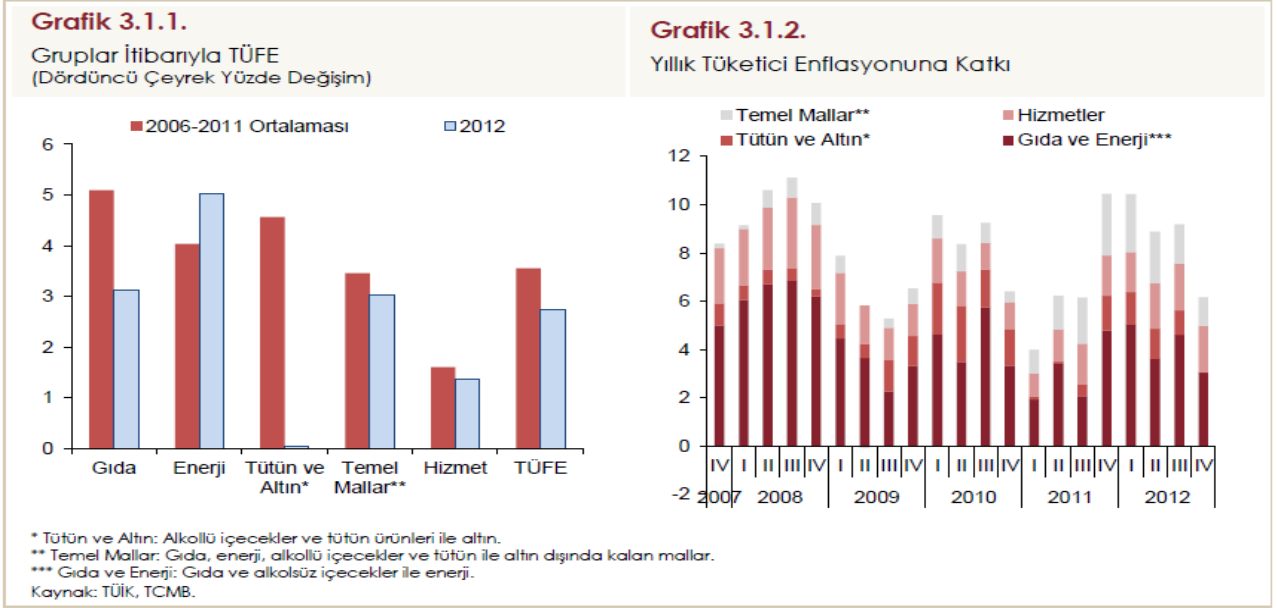


**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2010 yılında başlayan aşırı kredi genişlemesi süreci, TCMB'nin 2010 yılının son çeyreğinde uygulamaya koyduğu ve fiyat istikrarına ilave olarak finansal istikrarı da açık şekilde gözetilen yeni para politikası uygulamaları ve bunlarla eşgüdümlü olarak diğer kurumların uyguladığı politikalar neticesinde kontrol altına alınmıştır. Yurt içindeki bankalardan kredilerdeki değişimin (net kredi kullanımının) milli gelire oranı 2011 yılının üçüncü çeyreğinde zirve yapmış, ardından dört çeyrek boyunca istikrarlı şekilde gerilemiştir (Grafik 5.2.1). Yurt içinde yerleşik firmaların yurt dışından net kredi kullanımında da 2010 yılından 2011 yılının ortalarına kadar olan dönemde belirgin bir ivmelenme, izleyen dört çeyrek boyunca ise bir yavaşlama kaydedilmiştir (Grafik 5.2.2). Üçüncü çeyrekte ve Ekim ayında reel kesimin yurt dışı yerleşik kurum ve kuruluşlardan kullandığı net finansmanın sınırlı ölçüde arttığı gözlenmektedir. Böylelikle, firmaların yurt dışından sağladığı krediler 2012 yılının Kasım ayında 2011 yılının sonuna göre ABD doları cinsinden yüzde 8,2 oranında büyümüş bulunmaktadır.



2012 yılının son çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 3 puan gerilemiştir. Alt gruplar detayında bakıldığında, bu gelişmede mevsim ortalamalarının oldukça altında gerçekleşen işlenmemiş gıda fiyat artışının ön planda olduğu görülmektedir (Grafik 3.1.1). Son çeyrekte geçmiş yıllarda (2006-2011) ortalama yüzde 8,5 oranında artan grup fiyatları 2012 yılının aynı döneminde yüzde 2,82 oranında artmıştır. Bu gelişme sonucunda gıda grubunun enflasyona yaptığı katkı üçüncü çeyrek sonuna kıyasla 1,7 puan azalmıştır (Grafik 3.1.2). Temel mal grubunun katkısı ithalat fiyatları ve ekonomik faaliyetlerdeki zayıf görünüm paralelinde 0,46 puan azalırken, hizmet grubunun enflasyona olan katkısında önemli bir değişim gözlenmemiştir. Ayrıca, alkollü içecekler ve tütün gruplarında yıllık enflasyon öngörüldüğü üzere son çeyrekte belirgin olarak azalarak enflasyondaki düşüşe önemli katkı sağlamıştır. Diğer taraftan, yapılan vergi artışları ve yönetilen enerji kalemlerindeki ayarlamaların etkisi ile enerji grubunun enflasyona olan katkısı sınırlı bir oranda yükselmiştir. 2013 yılı genelinde işlenmiş gıda ve enerji grubu yıllık enflasyonunun azalış göstereceği tahmin edilmektedir. Benzer şekilde, temel mal enflasyonunun dayanıklı tüketim dışında kalan giyim ve diğer temel mal fiyatları kaynaklı olarak yavaşlama eğilimini sürdüreceği, hizmet grubu yıllık enflasyonunun ise son iki yılda gözlenen sınırlı artışın ardından 2013 yılında daha ılımlı bir seyir izleyeceği öngörülmektedir. Enflasyonun, Ekim Enflasyon Raporu'nda da öngörüldüğü gibi, tütün ürünlerinde Ocak ayı başında yapılan vergi ayarlamasının yaklaşık 0,75 puanlık katkısı sonucunda yükselmesi, sonrasında ise kademeli bir azalış eğiliminde olması beklenmektedir.

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

Sonuç olarak TCMB'nin makro finansal riskleri dengelemeye yönelik tasarladığı çerçeve ve bu kapsamda geliştirdiği araçlar, küresel ekonomideki kırılmalardan kaynaklanabilecek şokların yurt içi ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamaya yönelik esnek bir çerçeve sunmaktadır.

İşlenmemiş gıda fiyatlarının oynak seyri enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir. İşlenmemiş gıda fiyatlarındaki gelişmeler 2012 yıl sonunda enflasyonun öngörülenden daha olumlu gerçekleşmesini sağlamıştır. 2013 yılında ise bu eğilimin tersine dönme olasılığı enflasyon üzerinde yukarı yönlü risk oluşturmaktadır. TCMB gıda fiyatlarından kaynaklanan oynaklıklara tepki vermeyecek, ancak kalıcı bir artış olması ve bunun fiyatlamaya davranışlarını bozma olasılığının ortaya çıkması halinde gerekli sıkılaştırmayı yapacaktır. TCMB, para politikası stratejisini oluştururken maliye politikasına ve vergi düzenlemelerine ilişkin gelişmeleri enflasyon görünümüne etkileri bakımından yakından takip etmektedir. Raporu baz senaryoda oluşturulan enflasyon tahminleri OVP'de belirlenen çerçeveyi esas almaktadır. Dolayısıyla önümüzdeki dönemde mali disiplinin korunacağı ve yönetilen/yönlendirilen fiyatlarda öngörülmeleyen bir artış gerçekleşmeyeceği varsayılmaktadır. Maliye politikasının söz konusu çerçeveden belirgin olarak sapması ve bu durumun orta vadeli enflasyon görünümünü olumsuz etkilemesi halinde para politikası duruşunun da güncellenmesi söz konusu olabilecektir. Küresel dengesizlikler karşısında ekonomimizin dayanıklılığını koruması açısından maliye ve finansal sektör politikalarındaki temkinli duruşun sürdürülmesi kritik önem taşımaktadır. Orta vadede ise mali disiplini kalıcı hale getirecek ve tasarruf açığını azaltacak yapısal reformların güçlendirilmesi, makroekonomik istikrarı destekleyecektir. Bu yönde atılacak adımlar aynı zamanda para politikasının hareket alanını genişletecek ve uzun vadeli kamu borçlanma faizlerinin düşük düzeylerde kalıcı olmasını sağlayarak toplumsal refaha olumlu katkıda bulunacaktır. Bu çerçevede, OVP'nin gerektirdiği yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi konusunda atılacak adımlar büyük önem taşımaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) yapılan açıklamaya göre bina inşaatı maliyet endeksi, 2012 yılı 4.çeyrek döneminde bir önceki döneme göre işçilik endeksi %2,3 artarken, malzeme endeksi de %0,3 artmıştır.. 2012 yılı ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işçilik endeksi %5,8 ve malzeme endeksi ise % 1,3 artış göstermiştir.

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

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.12.2012 dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİLANÇO (TL)

(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

Bağımsız Denetim'den
Geçmiş Geçmiş

	31.12.2012	31.12.2011
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	135.334.024	110.188.294
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.294.113	7.979.670
Finansal Yatırımlar	0	356.050
Ticari Alacaklar	1.176.887	6.188.497
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	0	5.563.016
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	1.176.887	625.481
Factoring Alacakları	0	0
Diğer Alacaklar	868.892	1.287.741
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	868.892	1.287.741
<i>Diğer Alacaklar</i>	0	0
Stoklar	113.463.711	85.339.251
Canlı Varlıklar	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	15.530.421	9.037.086
(Ara Toplam)	135.334.024	110.188.294
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
Duran Varlıklar	6.387.996	6.256.058
Ticari Alacaklar	185.659	276.510
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	0	0
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	185.659	276.510
Factoring Alacakları	0	0
Diğer Alacaklar	9.862	9.862
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	0	0
<i>Diğer Alacaklar</i>	9.862	9.862
Finansal Yatırımlar	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.857.113	3.823.573
Maddi Duran Varlıklar	2.321.363	2.044.627
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13.999	10.630
Şerefiye	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	0
Diğer Duran Varlıklar	0	90.856
TOPLAM VARLIKLAR	141.722.020	116.444.351

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.714.845	1.445.700
Finansal Borçlar	342.017	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	29.050	3.741
Ticari Borçlar	1.804.544	1.276.123
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	0	0
<i>Diğer Borçlar</i>	1.804.544	1.276.123
Diğer Borçlar	539.234	165.837
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	0	0
<i>Diğer Borçlar</i>	539.234	165.837
Factoring Borçları	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	0
Borç Karşılıkları	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	0	0
(Ara toplam)	2.714.845	1.445.700
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	35.059.126	10.150.041
Finansal Borçlar	17.826.000	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0
Ticari Borçlar	0	0
Diğer Borçlar	846.263	377.349
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	752.664	290.651
<i>Diğer Borçlar</i>	93.600	86.698
Devlet Teşvik ve Yardımları	0	0
Borç Karşılıkları	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	44.529	30.837
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0
Alınan Avanslar	16.342.333	9.741.855
ÖZKAYNAKLAR	103.948.050	104.848.610
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	103.948.050	104.848.610
Ödenmiş Sermaye	100.000.000	100.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	0	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri	89.044	89.044
Değer Artış Fonları	1.784.449	1.767.989
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	2.422.139	(525.889)
Net Dönem Karı/Zararı	(917.019)	2.948.028
Azınlık Payları	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	141.722.020	116.444.351

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

GELİR TABLOSU (TL)

Bağımsız Denetim'den

(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Geçmiş	Geçmiş
	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	182.638	158.921
Satış Gelirleri	182.638	158.921
Satışların Maliyeti (-)	0	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	182.638	158.921
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	182.638	158.921
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(227.336)	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	(921.145)	(763.063)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	51.938	1.960.685
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	0	0
FAALİYET KARI/ZARARI	(913.905)	1.356.543
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	682.075	1.876.102
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(685.190)	(284.617)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(917.019) 2.948.028
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(917.019) 2.948.028
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI	(917.019)	2.948.028
Dönem Kar/Zararının Dağılımı	(917.019)	2.948.028
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(917.019)	2.948.028
Hisse Başına Kazanç	(0,0092)	0,0295
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	(0,0092)	0,0295
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	(0,0092)	0,0295
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	(0,0092)	0,0295

*Şirketin ileri dönemlerde yapacağı döviz bazında mal alımları için bankada bulundurduğu dövizli mevduatlar ile verilen sipariş avanslarının dönem boyunca kur değerlemesine tabi tutulmasından 218.432 TL zarar oluşmuştur.

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

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

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

	Konsalide Olmayan (Bireysel)Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	4.294.113	8.335.721
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı Projeler,Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a)	117.320.824	89.162.823
C	İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	0	0
	Diğer Varlıklar		20.107.083	18.945.807
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	141.722.020	116.444.351
E	Finansal Borçlar	Seri:VI,No:11,Md.35	18.168.017	0
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Seri:VI,No:11,Md.35	29.050	3.741
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	0	0
İ	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.35	103.948.050	104.848.610
	Diğer Kaynaklar		19.576.903	11.592.000
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	141.722.020	116.444.351
	Konsalide Olmayan (Bireysel)Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	4.294.113	8.335.721
A2	Vadeli /Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	4.294.113	8.335.721
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0	0
J	Gayrinakti Krediler	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0	0
			4.294.113	

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0,00	0,00	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a),(b)	0,86	0,84	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0,00	0,00	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)		0,00	49%
5	Sermaye Piyasası Araçları			0,00	20%
6	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)		0,00	
7	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0,00	0,00	10%
8	Borçlanma Sınırı	Seri:VI,No:11,Md.35	0,18	0,00	500%
9	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0,00	0,00	10%

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

31.12.2012 tarihi itibariyle portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 117.320.824 TL olup, toplam portföy değerinin % 86 'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin 27. maddesinde şartlar sağlanmaktadır.

11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

Projenin ekspertiz değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2012 tarih 2012/018 no'lu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, Projenin değerlendirme günü itibari ile tamamlanma oranı % 63,19 olup 450.000.000 (KDV Hariç) TL'dir. Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 570.174.000TL (KDV Hariç)'olarak tespit edilmiştir.

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.12.2012 tarihli 2012/1212001 sayılı ekspertiz raporunda Yapı Kredi Plaza ofis katının arsa payı dahil pazar değeri 5.750.000 TL (KDV dahil 6.785.000 TL) olarak belirlenmiştir.

12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

31.12.2012 tarihi itibariyle iştirakimiz bulunmamaktadır.

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

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

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

31.12.2012 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 0,84 TL' dir.



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

15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2012-31.12.2012 tarihleri arasında toplam 921.145 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 227.336 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2012-31.12.2012 dönem içinde ödenen ücret toplamı 160.250 TL'dir.

16. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

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

AHMET ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür
