



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu'na,

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun BDS'ler Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 üncü maddesi uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirketin faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397 nci maddesi çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirketin finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



ANIL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Merkez : Kartaltepe Mah. Alem Sok. Billursaray Apt.
No:3 K:4-5 D:14-16 34145 İncirli - Bakırköy / İstanbul
Tel : +90 212 660 98 12 Fax : +90 212 660 86 11

Trakya Ofis : Orta Cami, Yaşar Konak İş Merkezi No:5/404 Tekirdağ
Tel: +90 533 720 49 08 - +90 282 260 55 77 - 262 58 11
e-mail : info@anilymm.com web: www.anilymm.com



Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 16 Şubat 2015
Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.

Nazım Anıl
Sorumlu Ortak Başdenetçi



Özderici Gyo

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014– 31.12.2014 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM I –ŞİRKET PROFİLİ

BÖLÜM II –KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

BÖLÜM III –KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

BÖLÜM IV –MENFAAT SAHİPLERİ

BÖLÜM V –YÖNETİM KURULU

BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2014 – 31/12/2014

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.ozdericigy.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ozdericigy.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 : Gamze AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

5.Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyeleri

Denetim Komitesi Başkanı :Gamze Aksüt

Denetim Komitesi Üyesi :Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk :Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi :Gamze Aksüt

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi :Sebahattin Durmuş

Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı:Gamze Aksüt

Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi :Bahadır Kayan

6.Ortaklık Yapısı

Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
ALİ UĞUR ÖZDERİCİ	23.272.876	23,27
AHMET ÖZDERİCİ	22.172.876	22,17
ÖZDERİCİ HOLDİNG A.Ş.	25.025.114	25,03
DİĞER	29.529.134	29,53
TOPLAM	100.000.000	100,00

BÖLÜM II – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

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(BIST) 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.

7.2 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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 Şirket Yönetim Kurulumuzun almış olduğu 14.02.2014 tarih 103 sayılı karar uyarınca Şirket Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak Sebahattin Durmuş'un görevlendirilmesine karar verilmiştir.

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.

Sebahattin Durmuş'un İletişim Bilgileri :

Tel : 0212 281 52 61
Faks : 0212 270 23 53
E-posta : sebahattindurmus@ozdericigyo.com.tr

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 BIST 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 03.04.2014 tarihinde yapılan 2013 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 18/03/2014 tarihli 8530 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 13/03/2014 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanmış ve nama yazılı pay sahiplerine de 26/03/2014 tarihinde iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. 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. Şirket Genel Kurulda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 1 yıl için Ali Uğur Özderici ,Ahmet Özderici Meral Özderici ,bağımsız üye olarak 1 yıl için, Gamze Aksüt , Bahadır Kayan , Genel Müdürlüğe 1 yıl için Ahmet Özderici; Bağımsız denetim şirketi olarak Anıl Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir.

7.5 Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

7.6 Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

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

7.7 Payların Devri

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

BÖLÜM III – 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 Yatırımcı İlişkileri 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 BIST'den ek bir açıklama talebinde bulunulmamıştır. Zamanında yapılmayan özel durum açıklaması nedeniyle uygulanan yaptırım yoktur.

7.10 Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

7.11 Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

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

7.12 İçerden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

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

BÖLÜM IV – 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 itibari de gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir.

7.14 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

7.15 İnsan Kaynakları Politikası

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 V – 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;

03.04.2014 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 : Gamze AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

Bağımsız yönetim kurulu üyemizin bağımsızlık beyanı SPK'ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. maddesi uyarınca;

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl süreyle seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu, her yıl kendi üyeleri arasından bir başkan ve en az bir başkan vekili seçer. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Başkan Vekili de yoksa, Yönetim Kurulu'na o toplantı için kendi arasından seçeceği bir üye başkanlık eder.

Yönetim Kuruluna, sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilen bağımsız yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından seçilir. Görev süresi sona eren üyelerin tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu, ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak yeni bir üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Türk Ticaret Kanununun 363. madde hükmü mahfuzdur.

Tüzel kişi ya da kişiler, yönetim kurulu üyesi seçilebilir. Tüzel kişinin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ilgili tüzel kişi ile birlikte ve o tüzel kişi adına sadece bir gerçek kişi tescil ve ilan olunur. Ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi adına tescil edilmiş olan gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir. Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir. Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir

7.19 Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

7.20 Şirketin Misyon ve Vizyonu İle Stratejik Hedefleri

Şirketimizin misyon ve vizyonu yönetim kurulu tarafından belirlenmiş olup, internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Şirketimiz, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme ve kentsel dönüşüm alanlarında, nitelikli projeleri geliştirmeyi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde getiri potansiyeli

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

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

7.21 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Kurumsal Yönetim Komitesinin Görev ve Çalışma Esaslarına İlişkin Düzenleme, 22 Şubat 2013 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 28567 Seri: IV, No: 63 no'lu tebliğ'e istinaden Yönetim Kurulunun 22.04.2014 tarih ve 2014/109 no'lu kararı ile Riskin erken saptanması komitesi oluşturulmuş olup Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan seçilmişlerdir.

7.22 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

7.23 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

Dönem içerisinde yönetim kurulu toplantı sayısı 11 'dir. 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.

7.24 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.

7.25 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Seri: IV, No: 56 ,57 ve 63 No'lu Tebliğleri uyarınca; Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmasına karar verilmiştir. 22.04.2014 tarih ve 109 no'lu karara göre,

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt'ün ve Sebahattin Durmuş'un Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak seçilmelerine, Aday gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine,

Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt'ün, Denetimden Sorumlu Komite Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın seçilmelerine,

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt'ün, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın seçilmelerine Oybirliği ile karar verilmiştir.

7.26 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.

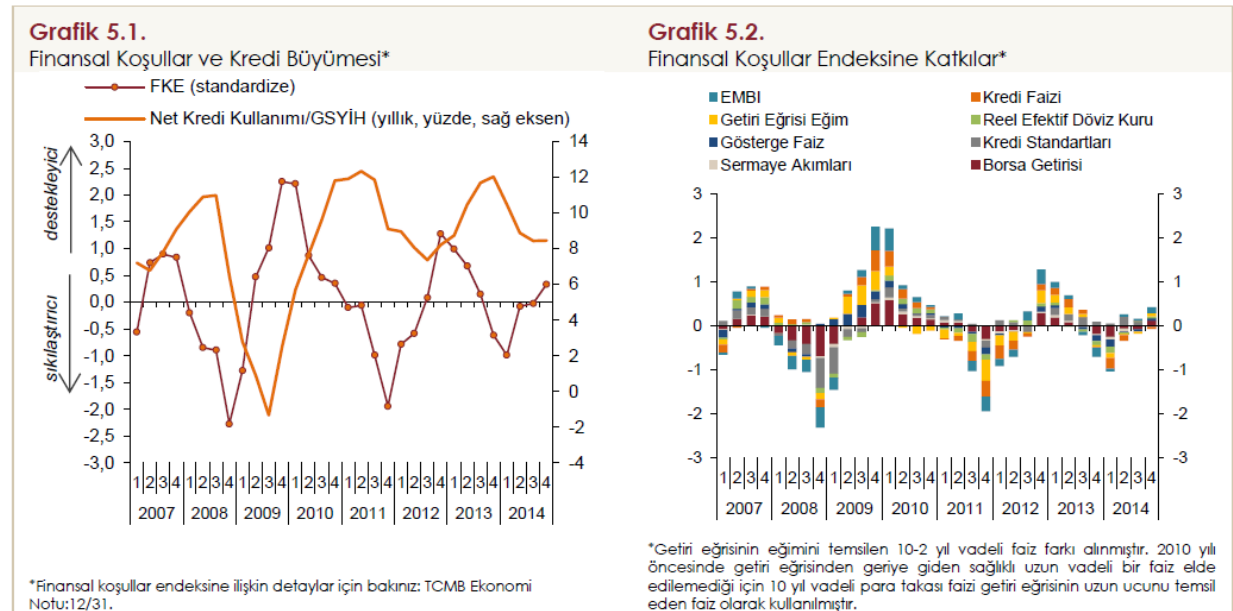
BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

8.Ekonomik Gelişmeler:

2014 yılının dördüncü çeyreğinde, küresel para politikalarındaki ayrışmaların devam etmesi ve normalleşme sürecine dair belirsizliklerin sürmesi sonucunda finans piyasalarında oynaklık artışları gözlenmiştir. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemiş ve bu ülke kurlarında oynaklıklar artmıştır. Yakın dönemde küresel iktisadi faaliyet görünümünün bozulmaya devam etmesinin ve daha çok arz yönlü faktörlerin etkisiyle petrol fiyatlarında sert düşüşler yaşanmış, bu gelişmeler sonucunda özellikle enerji ihracatçısı gelişmekte olan ülkelerde önemli dalgalanmalar olmuştur. Genel olarak, para politikası belirsizlikleri, iktisadi faaliyetteki yavaşlama ve petrol fiyatları kaynaklı olarak gelişmekte olan ülke risk primlerinin dalgalı bir seyir izlediği gözlenmektedir. Küresel piyasalarda yaşanan oynaklık artışının etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve risk primi göstergeleri ile kurlarda dalgalanmalar yaşanmıştır. Petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında yaşanan düşüşün temelde enflasyon ve dış denge açısından ekonomiyi olumlu etkileyecek olması ve para politikasındaki sıkı duruş, bu dönemde küresel oynaklıkların Türkiye'ye olumsuz yansımalarını sınırlandıran faktörler olmuştur.

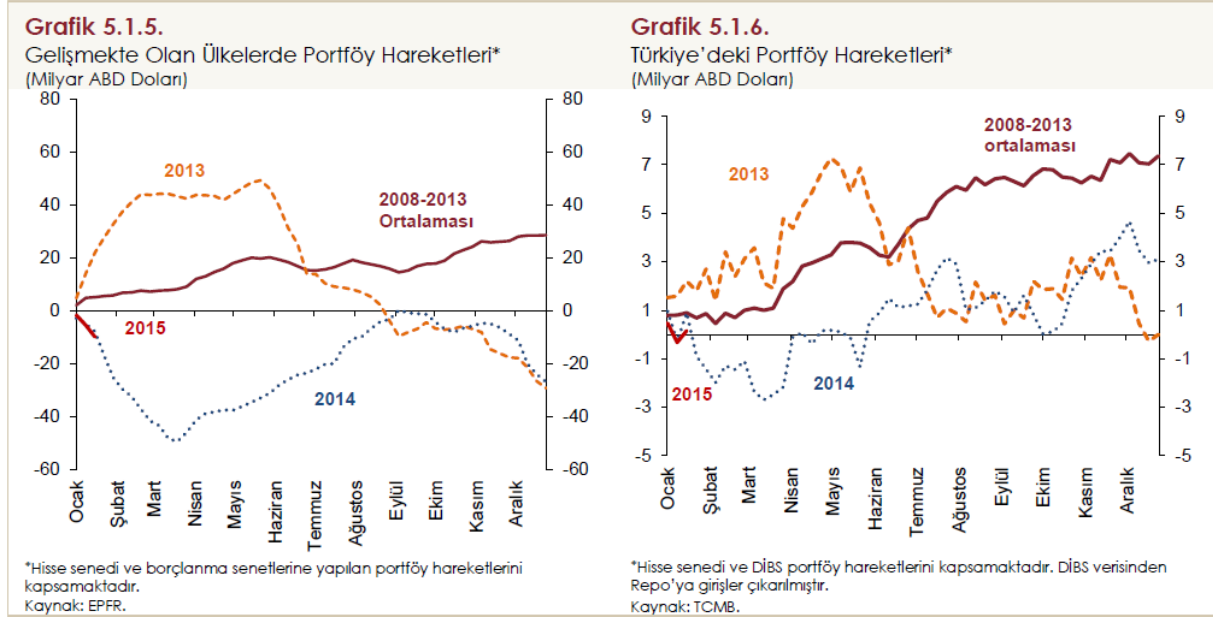
Yılın son çeyreğinde küresel finansal piyasalar dalgalı bir seyir izlemeye devam etmiştir. Japonya, Çin ve Euro Bölgesi büyüme görünümünde zayıf bir seyir gözlenirken, ABD'de açıklanan büyüme rakamları ve öncü göstergeler iktisadi faaliyette toparlanmaya işaret etmiştir. Bu gelişmeler gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarında ayrışmaya neden olmuştur. Euro Bölgesi ve Japonya'da gevşek para politikası duruşunun sürdürüleceği beklentisinin yanı sıra Fed'in para politikasında normalleşmeyi beklenenden daha erken başlatılabileceğine dair algılar güçlenmiştir. Öte yandan iktisadi faaliyetteki toparlanmaya rağmen Fed'in faiz artışında acele etmeyeceğine dair yaptığı açıklamalar faiz kararına ilişkin belirsizlikleri korumuştur. Ayrıca Ortadoğu'da artan jeopolitik riskler ve petrol fiyatlarındaki belirgin düşüşün petrol ihraç ve ithal eden ekonomiler üzerindeki etkilerinin farklılaşması küresel finansal piyasaların dalgalı bir seyir izlemesine yol açmıştır.

Türkiye için hesaplanan Finansal Koşullar Endeksi 2014 yılının son çeyreği için finansal koşulların bir önceki döneme kıyasla daha destekleyici bir konuma geldiğini göstermekle birlikte gelinen seviye itibarıyla önümüzdeki dönemde kredilerde belirgin bir ivmelenmeye işaret etmemektedir (Grafik 5.1). Bu dönemde endekste yer alan çeşitli değişkenlerin finansal koşullara katkıları da genellikle düşük de olsa pozitif seviyede gerçekleşmiştir (Grafik 5.2). Kredi koşulları ve kredi faizinin katkısı son çeyrekte nötr seviyesine yakın gerçekleşirken risk primi, döviz kuru, borsa getirisi ve piyasa faizleri destekleyici yönde katkı vermiştir.

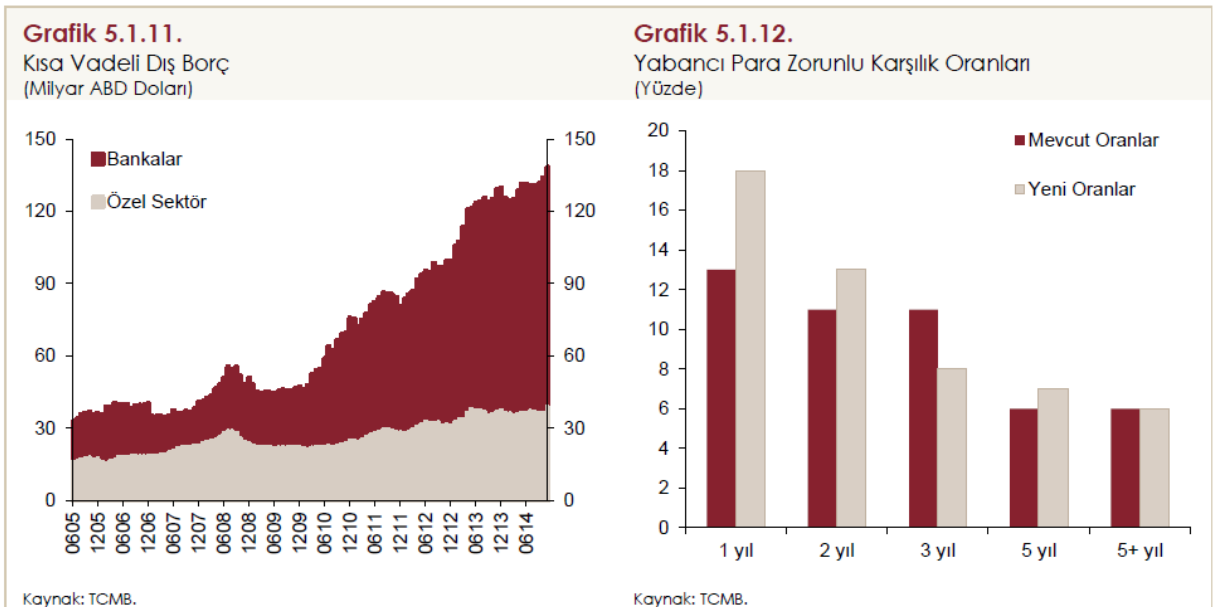


Gelişmekte olan ülkelerin büyüme performanslarında gözlenen ivme kaybı ve küresel para politikaları kaynaklı belirsizlikler nedeniyle 2014 yılı son çeyreğinde gelişmekte olan ülkelere yaşanan portföy çıkışları 2015 yılı başında da devam etmiştir (Grafik 5.1.5). Bu dönemde Türkiye'ye portföy akımları ise düşen enerji ve emtia fiyatlarının ülke riskini azaltmasından dolayı artmış ve özellikle petrol

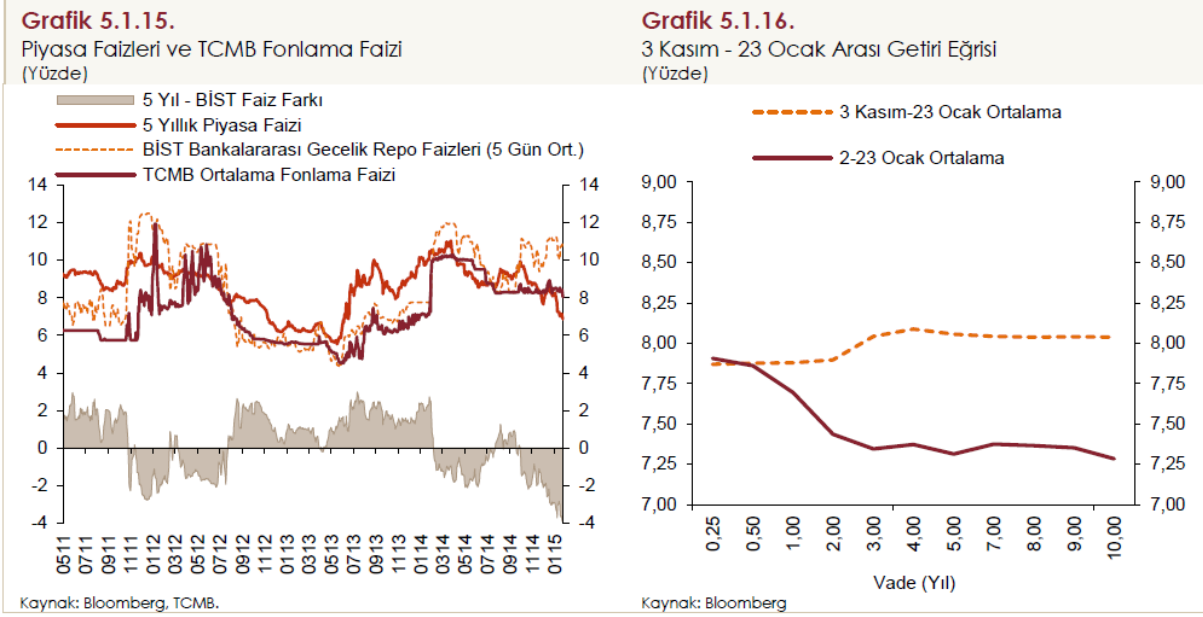
ihraç eden diğer gelişmekte olan ülkelerden belirgin olarak farklılaşmıştır. Ekim-Kasım döneminde görülen güçlü portföy girişlerine karşılık Aralık ayında ise sınırlı çıkışlar yaşanmıştır. Bununla beraber, 2014 yılı başından itibaren birikimli portföy akımları pozitif düzeyde gerçekleşmiştir (Grafik 5.1.6).



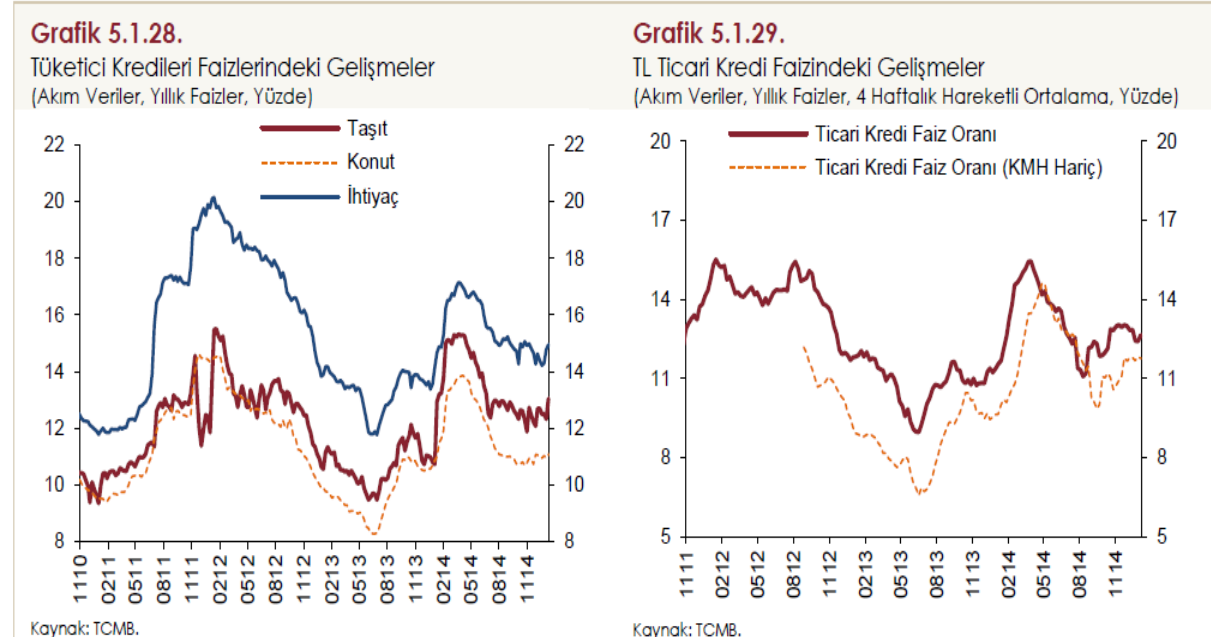
Öte yandan, küresel finans ve iktisadi faaliyet gelişmelerine dair belirsizliklerin devam etmesi sebebiyle makro-finanstal riskleri sınırlamaya ve basiretli borçlanmayı desteklemeye yönelik makroihtiyati politikaların uygulanması önem taşımaktadır. Bu çerçevede kısa vadeli ve yabancı para cinsi borçlanmanın kontrol altında tutulması önem arz etmektedir. Özel sektörün dış borcu incelendiğinde, kısa vadeli dış borçlanmanın çok büyük bir kısmının bankacılık sektörü tarafından gerçekleştirildiği ve bankacılık sektörü kısa vadeli borcunun son yıllarda çok hızlı bir artış sergilediği görülmektedir. (Grafik 5.1.11). TCMB, 3 Ocak 2015 tarihinde yaptığı duyuruda finansal istikrarı desteklemek amacıyla bankaların ve finansman şirketlerinin yabancı para cinsinden çekirdek dışı kısa vadeli yükümlülükleri için uygulanan zorunlu karşılık oranlarını vade uzatımını teşvik edici yönde artırmıştır (Grafik 5.1.12). Böylece, hâlihazırda yüzde 11,7 olan yabancı para ortalama zorunlu karşılık oranı yüzde 12,8 seviyesine yükseltilmiştir. Bankacılık sektöründe vadelerin uzamasıyla beraber TCMB rezervlerinin kısa vadeli dış borçları karşılama oranının artması beklenebilecektir. Ayrıca, TCMB'nin TL cinsinden zorunlu karşılıklara ödemeye başladığı faizin çekirdek yükümlülükleri teşvik edici yöndeki düzenlemesi 2015 Ocak ayı itibarıyla yürürlüğe girmiştir. Bu düzenlemelerin basiretli borçlanmayı destekleyerek makro-finanstal riskleri sınırlayacağı ve dengeli büyümeye katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.



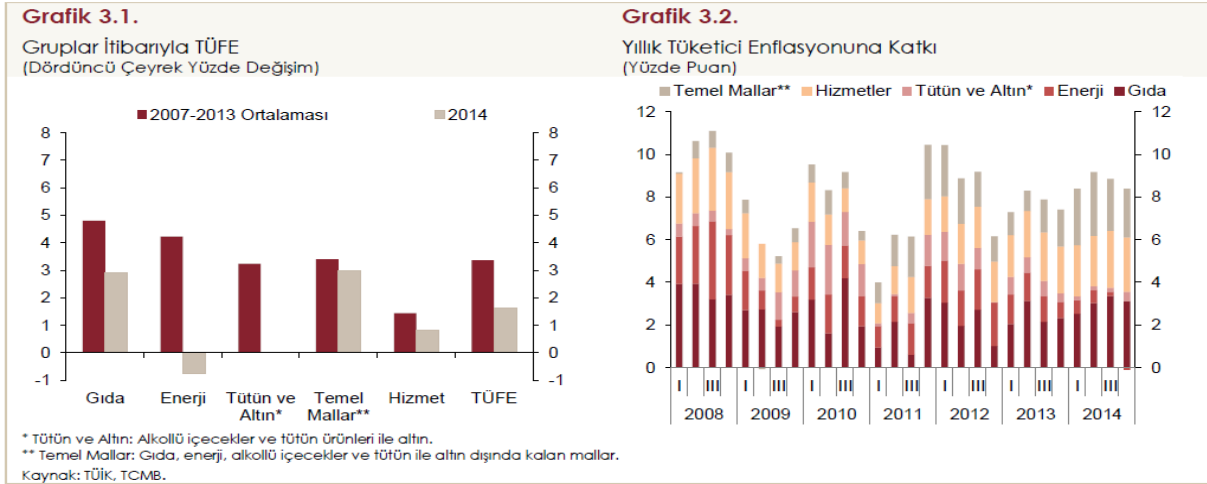
2014 yılının son çeyreğinden bu yana 5 yıllık piyasa faizleriyle BIST Bankalararası Gecelik Repo Faizleri arasındaki fark negatif değerlerde seyretmektedir (Grafik 5.1.15). Piyasa faizlerinde gözlenen düşüş sıkı likidite politikasının da etkisiyle kısa vadeli faizlerde daha sınırlı olmuş ve getiri eğrisi yataya yakın konumunu korumuştur (Grafik 5.1.16). TCMB, önümüzdeki dönemde enflasyon beklentilerini, fiyatlama davranışlarını ve enflasyonu etkileyen diğer unsurları yakından izleyecek ve enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar getiri eğrisini yataya yakın tutmak suretiyle para politikasındaki sıkı duruşunu sürdürecektir.



2014 yılı başında önemli ölçüde artış gösteren finansal olmayan kesime açılan kredi faiz oranları, yılın geri kalan döneminde gerek yurt içi gerekse yurt dışı finansman koşullarının daha az sıkı hale gelmesi ile birlikte kademeli olarak azalış göstermiştir. Tüketici kredileri faiz oranlarında bir önceki çeyreğe göre en fazla düşüş yaklaşık 50 baz puan ile ihtiyaç kredilerinde gerçekleşmiştir (Grafik 5.1.28). Önemli bir bölümü kısa vadeli olarak kullanılan ticari kredilerin faiz oranları ise çeyrek başında yükselse de son verilerle beraber aşağı yönlü hareket etmiştir. Bu gelişmelerin sonucunda ticari kredi faiz oranı 2014 yılının dördüncü çeyreğinde üçüncü çeyrek sonuna göre 50 baz puan artış göstermiştir (Grafik 5.1.29). Ayrıca, yılın son çeyreğine yönelik Kredi Eğilim Anketi sonuçlarına göre bankalar kredilerden alınan faiz dışı ücret ve komisyonlara ilişkin koşulları da bir miktar sıkılaştırmıştır



2014 yılı sonunda tüketici enflasyonu önceki yıla kıyasla yaklaşık 0,8 puan yükselerek yüzde 8,17 oranı ile enflasyon hedefi etrafındaki belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyondaki yükselişte özellikle Türk lirasındaki değer kaybının etkisiyle temel mal grubu fiyatlarında kaydedilen hızlı artış önemli bir paya sahip olmuştur. Enflasyonun belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmesinde döviz kuru geçişkenliğinin yanında, kuraklık ve olumsuz hava koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarında kaydedilen keskin artış da etkili olmuştur. Gıda fiyatları aynı zamanda yemek hizmetleri kanalıyla hizmet enflasyonunu da olumsuz yönde etkilemiştir. Enflasyon beklentilerinde 2013 yılının ikinci yarısından itibaren gözlenen bozulma eğiliminin tüketici enflasyonunun ulaştığı yüksek seviyeye bağlı olarak yıl içinde sürmesi hizmet enflasyonundaki yükselişte etkili olan bir diğer unsurdur. Çekirdek enflasyon göstergelerinin yıllık artış oranları yıl genelinde yüksek seyretse de, mevsimsel etkilerden arındırılmış verilerle göstergelerin ana eğilimi yılın ikinci yarısında aşağı yönlü bir seyir izlemiştir. 2014 yılının son çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,7 puan azalarak yüzde 8,17 olmuştur. Bu dönemde enflasyon, alt grupların genelinde gerilerken en belirgin yavaşlama uluslararası petrol fiyatlarındaki keskin düşüşe paralel olarak enerji enflasyonunda kaydedilmiştir (Grafik 3.1). Yılın son çeyreğinde, elektrik ve doğalgaz fiyatlarında geçmiş dönemden gelen birikimli maliyet artışlarının etkileriyle yapılan ayarlama sonucunda yükseliş gözlenirse de, petrol fiyatlarındaki seyir özellikle yurt içi akaryakıt ve tüpgaz fiyatları kanalıyla enerji fiyatlarının gerilemesinde önemli rol oynamıştır. Akaryakıt fiyatlarındaki düşüş aynı zamanda ilgili hizmet fiyatlarında da yavaşlamaya neden olmuştur. Buna ilave olarak, son çeyrekte işlenmiş gıda enflasyonunda devam eden yüksek seyre karşın işlenmemiş gıda fiyatlarındaki kısmi düzeltme eğilimiyle gıda enflasyonu da bir miktar gerilemiştir. (Grafik 3.1)



2014 yılı boyunca yıl sonu enflasyon tahminlerinde yapılan güncellemelerde gıda fiyatlarının yanı sıra emtia ve döviz kurundaki gelişmeler belirleyici olmuştur. 2014 yılında yaşanan kuraklık gıda fiyatlarındaki yukarı yönlü güncellemelerde etkili olurken, küresel büyüme ve gelişmiş ülke para politikalarına ilişkin belirsizlikler başta petrol olmak üzere emtia fiyatları ve döviz kurundaki oynaklığı artırıcı yönde etki yapmıştır. 2014 yıl sonu itibarıyla enflasyon yüzde 8,2 düzeyine gerileyerek Ekim Enflasyon Raporu'nda sunulan yüzde 8,9'luk tahminin altında gerçekleşmiştir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim-Kasım-Aralık aylarını kapsayan 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,7 arttı.

BİME'de 2014 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,1 artarken, malzeme endeksi ise %0,2 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %10,2 ve malzeme endeksi %9,3 arttı

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR****9. Mali Tablolar**

Şirketimizin 31.12.2014 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.

31.12.2014 VE 31.12.2013 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31.12.2014	Geçmiş Dönem 31.12.2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	5.355.552	6.593.820
Finansal Yatırımlar	8	-	97.067
Ticari Alacaklar	11	55.289	356.325
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	55.289	356.325
Stoklar	14	169.574.655	149.377.007
Peşin Ödenmiş Giderler	15	3.841.123	3.716.255
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	3.841.123	3.716.255
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	26.456	10.249
Diğer Dönen Varlıklar	16	19.466.594	14.166.558
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		198.319.669	174.317.283
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	11	-	35.511
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	-	35.511
Diğer Alacaklar	12	24.982	24.982
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	24.982	24.982
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	63.659.139	7.575.193
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	63.659.139	7.575.193
Maddi Duran Varlıklar	19	2.355.609	2.387.485
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	232.283	306.955
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.123.326	2.080.530
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	8.847	14.049
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		66.048.576	10.037.220
TOPLAM VARLIKLAR		264.368.245	184.354.502
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	5.182	109.068
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	32.385.909	10.548.787
Ticari Borçlar	11	5.862.899	3.201.434
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	4.928.071	785.101
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	934.827	2.416.332
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	72.768	6.015

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

Diğer Borçlar	12	476.009	691.809
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	12	476.009	691.809
Ertelenmiş Gelirler	23	477.755	84.263
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		39.280.522	14.641.376
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	66.847.579	53.037.144
Diğer Borçlar	12	2.243.690	1.465.677
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	12	2.048.307	1.392.620
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	12	195.383	73.056
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	31.705	43.390
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		69.122.974	54.546.210
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.005.933	1.969.202
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.014.889	1.972.093
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	8.956	2.891
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	569.437	569.437
Net Dönem Karı/Zararı	29	12.539.232	1.505.120
	29	40.761.104	11.034.112
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		155.964.749	115.166.915
TOPLAM KAYNAKLAR		264.368.245	184.354.502

31.11.2014 ve 31.12.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) KAR VEYA ZARAR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Hasılat	30	6.290.419	19.213.121
Satışların Maliyeti (-)	30	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		2.267.187	9.322.754
BRÜT KAR/ZARAR		4.023.233	9.890.368
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-	-
		4.023.233	9.890.368
Pazarlama Giderleri (-)	31	1.239.929	3.101.318
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	630.422	269.623
	33	22.502	25.661
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		2.175.384	6.256.398
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		36.942.438	3.028.142
Finansman Gelirleri		2.735.461	2.322.348
Finansman Giderleri (-)	35	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		1.092.179	572.775
Pay Başına Kazanç	36	0,4076	0,1103

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

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.12.2014	31.12.2013
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.355.552	6.593.820
B	Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a)	233.233.794	156.952.200
C	İştirakler	Md.23/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		25.778.900	20.711.413
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	264.368.245	184.257.434
E	Finansal Borçlar	Md.31	99.233.488	63.585.930
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Md.31	5.182	109.068
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	155.964.749	115.166.915
	Diğer Kaynaklar		9.164.826	5.492.587
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	264.368.245	184.354.502
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.23/(b)	5.355.552	6.593.820
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.23/(b)	5.355.552	6.593.820
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.23/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.23/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Md.23/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.23/(d)	0	0
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0	0

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2014	Önceki Dönem (TL) 31.12.2013	Asgari/Azami Oran	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00	0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0,90	0,89	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(a)	0,00	0,00	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası	Md.24/(d)	0,00	0,00	≤ %49

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

	Araçları				
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	0,00	0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00	0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0,64	0,55	≤ %500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.24/(b)	0,00	0,00	≤ %10
9	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0,00	0,00	≤ %10

31.12.2014 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 233.233.794 TL olup, toplam portföy değerinin %90'unu oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlanmaktadır.

11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket halen Nuvo Dragos projesini yürütmekte olup brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terker sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 07.01.2015 tarihli ekspertiz raporuna istinaden, portföyünde 5 Bloкта 749 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 753 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tamamlanan konutların satışları devam etmektedir. Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.01.2015 tarih AD-ÖDG10001 nolu değerleme raporuna göre; 753 adet bağımsız bölümün, proje inşaatının %86,55 tamamlanma oranına göre piyasa değeri, 437.753.876 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı 01.06.2014 tarihinden itibaren boştur. Bu tarihe kadar Destek Menkul Değerler A.Ş.' tarafından kiralanmıştır. Şirket ile Destek Menkul Değerler A.Ş. arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden aylık kira tutarı 8.294 ABD\$ + KDV olmak üzere yıllık 99.528 ABD\$+KDV' dir. Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.350 USD+KDV olmak üzere, yıllık 16.200 USD+KDV dir.

31.12.2014 itibarıyla, inşaat bütün risklere karşılık 44.000.000 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca şantiye ve mevcut tesisleri 2.122.988 TL bedelle, makine parkı (Vinçler) 2.153.539 TL bedelle ve makine kırılmasına karşı makineler 1.067.039 TL bedelle sigortalıdır.

Stoklar hesabında yer alan 'İnşaatı tamamlanan konutlar' ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan 'Kiralık mağazalar ve konutlar' toplam 33.247.300 TL bedelle sigortalanmıştır.

12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

31.12.2014 tarihi itibarıyla iştirakimiz bulunmamaktadır.

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

Şirket Yönetim Kurulumuz 2014 yılı için 31.01.2014 tarih ve 102 no'lu kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketi seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık

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

için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve Aktif Gayrimenkul Değerleme A.Ş" ve 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.ve Aktif Gayrimenkul Değerleme A.Ş"den değerlendirme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2014 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,15 TL' dir.



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

15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2014-31.12.2014 tarihleri arasında toplam 1.239.929 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 630.422 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2014-31.12.2014 dönem içinde ödenen ücret toplamı 288.250 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.