



YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK  
ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



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

**Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin** ("Şirket") 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığına sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 11.08.2014 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

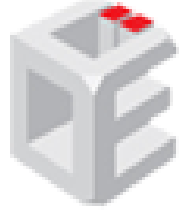
Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 11.08.2014

**Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.**

**ANIL**  
Yeminli Mali Müşavirlik ve  
Bağımsız Denetim A.Ş.  
**Nazım ANIL**  
Sorumlu Ortak Başdenetçi



**Özderici Gyo**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01.2014– 30.06.2014 DÖNEMİ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **İÇİNDEKİLER**

**BÖLÜM I –ŞİRKET PROFİLİ**

**BÖLÜM II –KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ**

**BÖLÜM III –KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

**BÖLÜM IV –MENFAAT SAHIPLERİ**

**BÖLÜM V –YÖNETİM KURULU**

**BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER**

**BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR**

## BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

### 1.Rapor Dönemi

01/01/2014 – 30/06/2014

### 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

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Merkez Adresi</b>           | Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul |
| <b>Telefon No</b>              | 0212 281 52 61  |
| <b>Faks No</b>                 | 0212 270 23 53  |
| <b>İnternet Adresi</b>         | www.ozdericigy.com.tr   |
| <b>Elektronik Posta Adresi</b> | 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     | 22.972.876         | 22,97          |
| AHMET ÖZDERİCİ        | 21.872.876         | 21,87          |
| ÖZDERİCİ HOLDİNG A.Ş. | 25.025.114         | 25,03          |
| DiĞER                 | 30.129.134         | 30,13          |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>100.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

## 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 Yöneticisi 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 kamuya 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](http://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 12 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](http://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 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 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 ilzamı, 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 ulaşılıp 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.

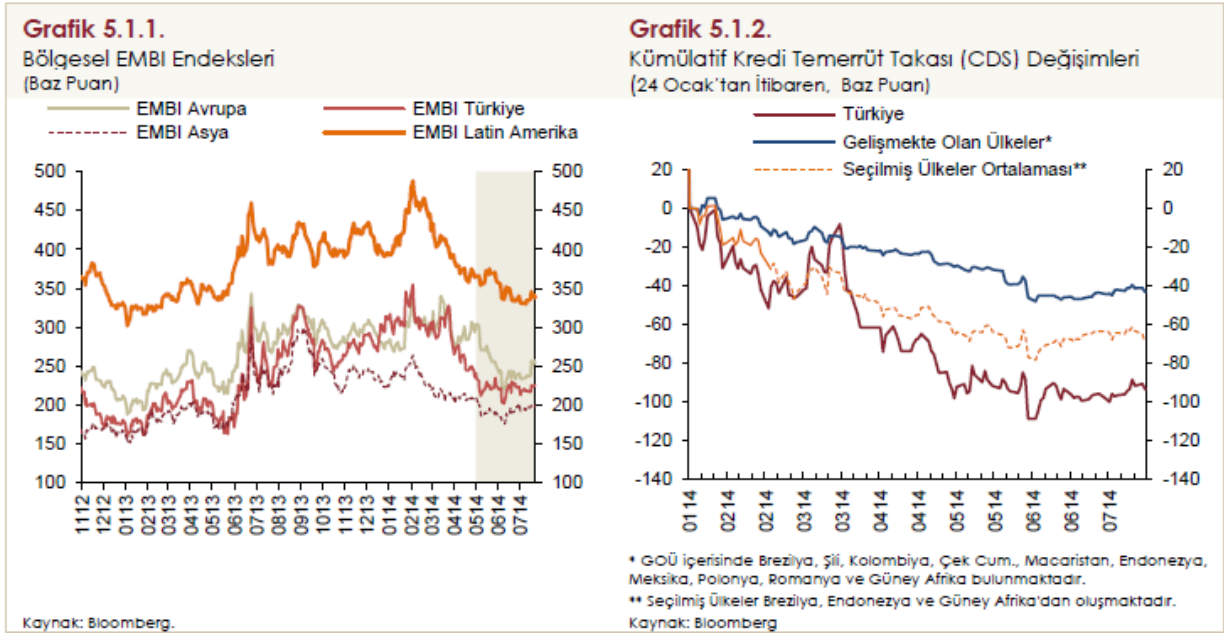
## BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

### 8.Ekonomik Gelişmeler:

2014 yılı ikinci çeyreğinde küresel para politikalarında normalleşme devam etmiş, Fed varlık alım miktarındaki azaltmayı sürdürmüştür. Bu dönemde küresel iktisadi faaliyet gelişmiş ülkeler kaynaklı olarak toparlanmayı sürdürürken, gelişmekte olan ülkelere nispeten zayıf seyrini sürdürmektedir. Gelişmiş ülkelerde görülen toparlanmanın, gelişmekte olan ülkeleri ihracat kanalıyla olumlu etkilemesi beklenirken, küresel para politikalarında gözlenebilecek beklenden hızlı normalleşme küresel finansal koşulların sıkılaşmasına sebep olma potansiyeline sahiptir.

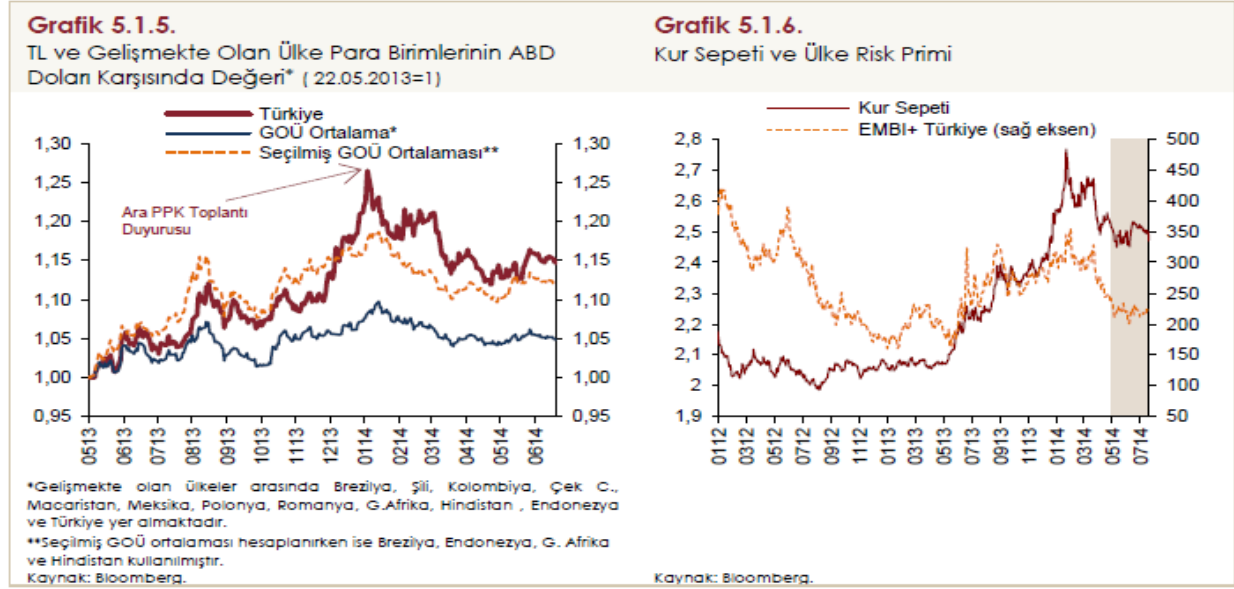
Son dönemde ABD ekonomisinde ilk çeyrek büyüme rakamının beklenden düşük gelmesi ve sonrasında yapılan yüksek oranlı revizyon para politikası faizindeki artırımın bir miktar daha ertelenebileceği ve küresel piyasalarda kriz sonrası yaşanan finansal genişlemenin bir süre daha devam edeceğine dair bir algı oluşturmuştur. Bu dönemde bir diğer önemli gelişme de, Euro Bölgesi'nde iktisadi faaliyetteki tedrici toparlanmaya rağmen, deflasyonist riskler sebebiyle Haziran ayı itibarıyla ECB'nin bankaların kendisinde tuttukları mevduata negatif faiz uygulamaya başlaması olmuştur. Ayrıca ECB politika faizinde 10 baz puanlık indirim gitmiş ve reel sektörü destekleyici yeni bir refinansman paketini hayata geçirmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde, Fed ve ECB'den gelen sinyaller gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algılarını olumlu yönde etkilemiş, böylece gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde düşüşler gözlenmiştir (Grafik 5.1.1). Küresel belirsizliklerinin azalmaya başladığı Ocak ayından bu yana gelişmekte olan ülkelerin Kredi Temerrüt Takası (CDS) primlerinde gerçekleşen düşüşler, bu çeyreğin başında da devam etmiştir. Ancak son dönemde Irak'ta yaşanan gelişmelerle birlikte petrol arzına ilişkin oluşan endişeler gelişmekte olan ülkelere dair risk algılarının bir miktar bozulmasına sebep olmuştur. Dikkat çeken bir gelişme olarak Türkiye'nin ülke risk primi, bu süreçte yaşanan jeopolitik gelişmeler sebebiyle bir miktar bozulma göstermişse de diğer ülkelere kıyasla daha olumlu seyretmiştir (Grafik 5.1.2). Bu durumda ikinci çeyrekte açıklanan olumlu büyüme ve cari açık rakamlarının yanında, TCMB'nin sıkı para politikası duruşu ve Türkiye'ye özgü belirsizliklerdeki azalmanın etkili olduğu düşünülmektedir.



2014 yılı Nisan Enflasyon Raporu döneminden bu yana yukarıda bahsedilen gelişmelerin etkisiyle gelişmekte olan ülke para birimleri ABD doları karşısında önce artan küresel risk iştahıyla beraber değer kazanmış, ancak Haziran ayının ikinci haftası itibarıyla artan jeopolitik riskler sebebiyle bir miktar değer kaybetmişlerdir(Grafik 5.1.5). Türk lirası bu dönemde diğer gelişmekte olan ülkelere paralel bir hareket göstermekle beraber, jeopolitik risklerin yaşandığı bölgeye yakınlığı ve Irak'ın Türkiye'nin önemli ticaret ortaklarından biri olması sebebiyle bu gelişmelere daha fazla tepki vermiştir. Bu dönemde, kur

sepeti ve risk primi arasındaki güçlü ilişki devam etmiştir. Irak'taki karışıklıkların tırmandığı tarih olan 10 Haziran 2014 öncesinde 2,45 seviyelerinde seyreden kur sepeti, 2,53 seviyesine kadar çıkmış ancak çeyreğin geri kalanında kayıplarının bir kısmını telafi ederek 22 Temmuz 2014 itibarıyla 2,47 seviyelerine geri dönmüştür (Grafik 5.1.6).



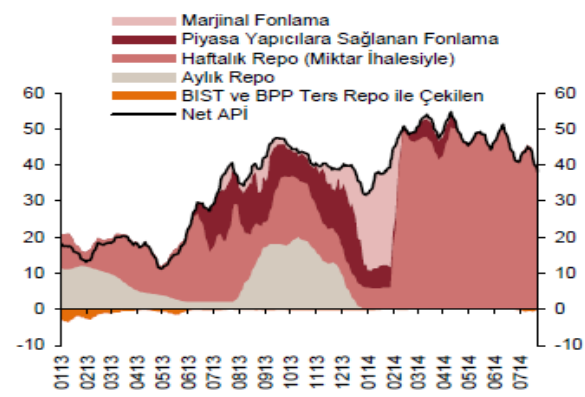
2014 yılının ilk çeyreğinde risk algılamalarını olumsuz etkileyen iç ve dış gelişmeler neticesinde Türk lirasında belirgin bir değer kaybı ve risk primlerinde kayda değer bir artış görülmüştü. TCMB, bu gelişmelerin enflasyon ve makroekonomik istikrar üzerindeki olumsuz yansımalarının sınırlanması için 28 Ocak tarihinde yapılan ara PPK toplantısında güçlü ve önden yüklemeli bir parasal sıkılaştırma yapmaya ve operasyonel çerçeveyi sadeleştirmeye karar vermişti. TCMB, Ocak ayındaki güçlü ve önden yüklemeli faiz artırımına gerekçe olan gelişmelerdeki iyileşmeleri göz önünde bulundurarak 2014 yılının ikinci çeyreğinde ölçülü faiz indirimleri yapmıştır. İlk olarak Nisan ayında, geç likidite penceresiborç verme faiz oranını yüzde 15'ten yüzde 13,5'e indirilmiştir. Sonrasında, Mayıs ve Haziran aylarında küresel likidite koşullarındaki iyileşmeler, azalan belirsizlikler ve risk primi göstergelerindeki iyileşmeler nedeniyle bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını sırasıyla 50 ve 75'er baz puan düşürmüştür. Bu kararlar sonrasında miktar ihaleleriyle yapılan fonlamanın faizi yüzde 8,75'e düşmüştür. TCMB son olarak Temmuz ayında bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 8,25'e, gecelik borçlanma faizini ise yüzde 8'den yüzde 7,5'e indirmiştir.

Nisan Enflasyon Raporu döneminden bu yana, Ocak ayındaki PPK ara toplantısında alınan para politikasının operasyonel çerçevesini sadeleştirme kararı kapsamında başlanan TCMB fonlamanın temelinde bir hafta vadeli repo ihaleleriyle yapılması uygulanmasına devam edilmiştir (Grafik 5.1.9). TCMB fonlamanın çoğunlukla bir hafta vadeli repo ihaleleriyle sağlanması, TCMB ortalama fonlama faizinin haftalık fonlama faizi seviyelerine yakın oluşmasına yol açmıştır. Bu sebeple, Nisan ayından itibaren iç ve dış belirsizliklerin azalmasına bağlı olarak yapılan ölçülü faiz indirimleri ortalama fonlama faizine de yansımıştır. Aynı çerçevede alınan likidite önlemleriyle BIST gecelik repo faizlerinin sınırlı miktarda düşmesi sağlanmıştır. Son dönem itibarıyla BIST gecelik repo faizleri de bir hafta vadeli repo ihale faizine yakın seviyelerde oluşmaktadır (Grafik 5.1.10).

**Grafik 5.1.9.**

TCMB Fonlaması\*

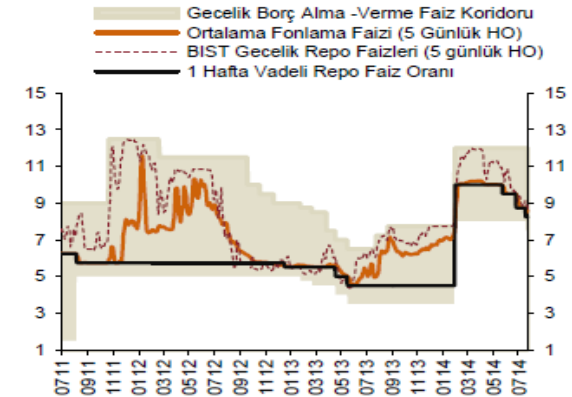
(2 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)



\*Marjinal Fonlama, gecelik vadede faiz koridorunun üst bandından sağlanan fonlamadır.  
Kaynak: BIST, TCMB.

**Grafik 5.1.10.**

TCMB Faizleri ve BIST Bankalararası Gecelik Repo Faizleri (Yüzde)



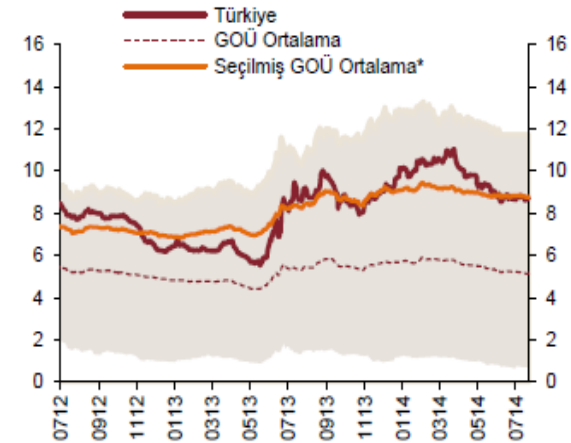
Kaynak: BIST, TCMB.

2014 yılı ikinci çeyreğinde gelişmiş ülke merkez bankalarından gelen kararlar neticesinde, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde gözlenen düşüşler ve sermaye akımlarında gözlenen toparlanmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke piyasa faizleri ılımlı bir seyir izlemiştir (Grafik 5.1.16 ve Grafik 5.1.17).

**Grafik 5.1.16.**

Beş Yıl Vadeli Piyasa Faizleri\*

(22 Temmuz 2014 İtibarıyla, Yüzde)



\* GOÜ arasında Brezilya, Şili, Macaristan, Polonya, Peru, G. Afrika, Meksika, Malezya, Kolombiya, Çin, G. Kore, Hindistan, Romanya, Endonezya, Çek Cum. ve Tayland bulunmaktadır.

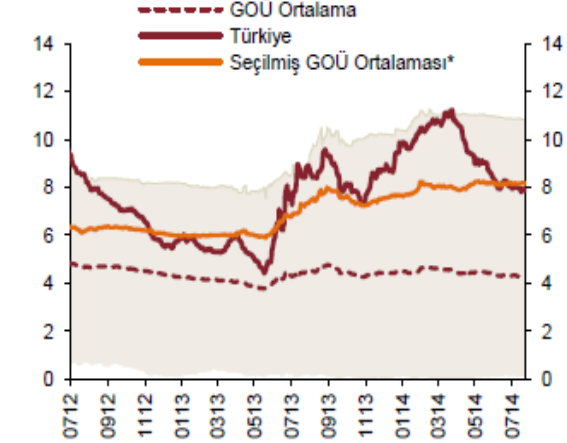
\*\* Seçilmiş GOÜ arasında Brezilya, Endonezya, G. Afrika ve Hindistan bulunmaktadır.

Kaynak: Bloomberg

**Grafik 5.1.17.**

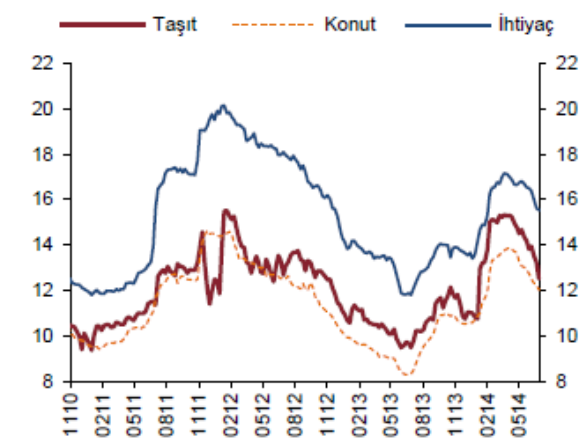
Altı Ay Vadeli Piyasa Faizleri\*\*

(22 Temmuz 2014 İtibarıyla, Yüzde)

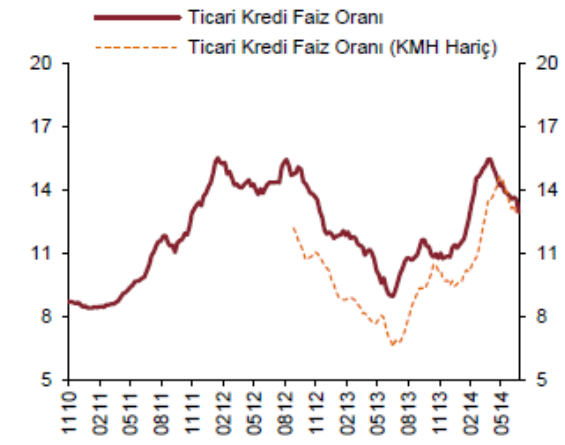


2014 yılı başında önemli ölçüde artış gösteren finansal olmayan kesime açılan kredi faiz oranları yılın devam eden kısmında gerek yurt içi gerekse yurt dışı finansman koşullarının daha az sıkı hale gelmesi ile birlikte kademeli olarak azalış göstermiştir. Tüketici kredileri faiz oranlarında en fazla düşüş taşıt kredilerinde olurken konut kredileri faiz oranında bir önceki çeyreğe göre 150 baz puanlık bir düşüş gerçekleşmiştir (Grafik 5.1.26).

Önemli ölçüde kısa vadeli kullanılan ticari kredi faiz oranlarındaki düşüş tüketici kredileri faiz oranlarına göre daha belirgin şekilde gerçekleşmiştir (Grafik 5.1.27). Yılın ikinci çeyreğine yönelik Kredi Eğilim Anketi sonuçlarında faiz dışında alınan ücret ve komisyonlara ilişkin koşulların sıkılaştırıldığı görülmüştür, ticari kredi faiz oranlarındaki düşüşün firmalara tam olarak yansımadağını ima etmektedir.

**Grafik 5.1.26.**Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler  
(Akım Veriler, Yıllık Faizler, Yüzde)

Kaynak: TCMB.

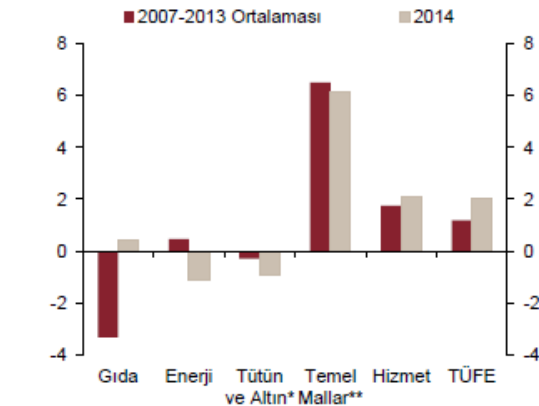
**Grafik 5.1.27.**TL Ticari Kredi Faizindeki Gelişmeler  
(Akım Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzde)

Kaynak: TCMB.

2014 yılının ikinci çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,8 puan artarak yüzde 9,16 oranına yükselmiştir. Enflasyondaki bu artışın belirleyicileri gıda ve temel mal fiyatları olmuştur. Gıda grubunda hem kuraklık etkisi hem de döviz kurunun yansımaları ile endeks tarihinin en olumsuz ikinci çeyreği yaşanmıştır. Yıllık enflasyon temel mallar grubunun alt kalemlerinden dayanıklı mallarda yavaşlarken döviz kuru geçişkenlik etkisinin daha gecikmeli gözlemlendiği diğer temel mallarda artış eğilimini korumuştur. Hizmet grubunda ise ana eğilim olumsuz bir görünüm sergilerken yıllık enflasyon büyük ölçüde baz etkisiyle sınırlı bir oranda gerilemiştir. Bu çerçevede çekirdek enflasyon göstergelerinde yıllık enflasyondaki yükseliş ikinci çeyrekle birlikte sona ermiştir. Öte yandan, yılın ikinci çeyreğinde, hem fiyatlama davranışı hem de enflasyon beklentileri açısından ilk çeyrekteki bozulmaya kıyasla kısmi bir iyileşme gözlenmiştir. Ayrıca, Türk lirasındaki güçlenme ve ithalat fiyatlarındaki ılımlı seyirle birlikte, yurt içi imalat sanayi fiyatları uzun bir aradan sonra bu çeyrekte yatay seyretmiştir. Dolayısıyla, gıda fiyatlarında süregelen arz yönlü kısıtlar dışında enflasyon üzerindeki maliyet yönlü baskılar ikinci çeyrekte görece hafiflemiştir.

Alt gruplar detayında incelendiğinde, yılın ikinci üç aylık döneminde gıda grubu fiyat değişim oranının geçmiş yıllar ortalamasının oldukça üzerinde gerçekleştiği görülmüştür. Hizmet grubunda da bu dönemde ortalamaların üzerinde bir artış gözlenirken enerji grubunda ise geçmiş dönemlerin aksine fiyat düşüşü kaydedilmiştir (Grafik 3.1).

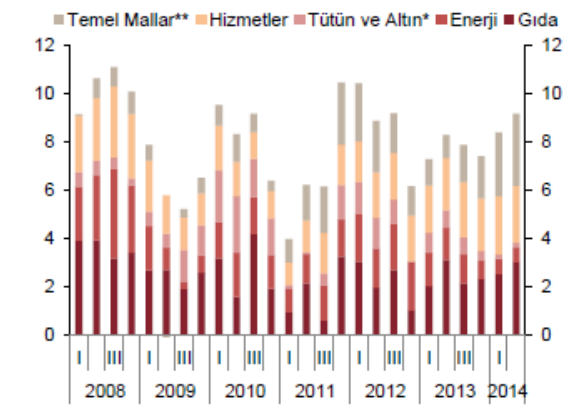
Özetle, yılın ikinci çeyreğinde, gıda fiyatlarında gözlenen olumsuz seyir ile döviz kuru gelişmelerinin başta temel mal fiyatlarında olmak üzere gecikmeli etkileri tüketici enflasyonu üzerinde etkili olmuştur. Bu dönemde gıda grubunun yıllık enflasyona yaptığı katkı 0,50 puan, temel mal grubunun katkısı ise 0,34 puan yükselmiştir (Grafik 3.2)

**Grafik 3.1.**Gruplar İtibarıyla TÜFE  
(İkinci Çeyrek Yüzde Değişim)

\* Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın.

\*\* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

Kaynak: TÜİK, TCMB.

**Grafik 3.2.**Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı  
(Yüzde Puan)

\* Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın.

\*\* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

Kaynak: TÜİK, TCMB.

Sıkı para politikası duruşunun ve alınan makroihtiyati önlemlerin etkisiyle kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyretmektedir. Yılın ilk yarısında tüketici kredileri yakın yıllar ortalamasının oldukça altında büyürken, ticari krediler geçmiş yıllara kıyasla benzer büyüme sergilemiştir. Kredilerdeki bu olumlu büyüme kompozisyonunun özel kesim nihai talebini kontrol altında tutarak hem enflasyonu düşürücü etki yaptığı hem de dengelenmeyi desteklediği değerlendirilmektedir.

Bu gelişmelerle uyumlu olarak yurt içi özel kesim nihai talebi ılımlı bir eğilim sergilemektedir. İhracat ise dış talepteki toparlanmanın da etkisiyle büyümeye olumlu katkı yapmaktadır. Talep bileşenlerinin mevcut görünümü altında 2014 yılında toplam talep koşullarının enflasyon baskılarını sınırlayacağı ve cari işlemler açığında belirgin bir iyileşme gözleneceği tahmin edilmektedir. Yakın dönemde yaşanan jeopolitik gelişmeler ise, gerek doğrudan ticaret kanalıyla gerekse petrol fiyatları kanalıyla büyüme ve dengelenme süreci açısından aşağı yönlü riskler oluşturabilecektir. Petrol fiyatlarındaki olası yükselişin ayrıca enflasyon üzerinde olumsuz etkileri olabilecektir.

Geçtiğimiz yılın ortalarından itibaren gerçekleşen birikimli döviz kuru gelişmelerinin yıllık enflasyon üzerindeki olumsuz yansımaları kademeli olarak azalmaktadır. Nitekim, temel enflasyon göstergelerinin ana eğilimi, başta dayanıklı mallarda olmak üzere döviz kuru kaynaklı enflasyon baskılarının hafiflemesiyle birlikte yakın dönemde düşüş sergilemiştir. Öte yandan, son dönemde gıda fiyatlarında gözlenen arz yönlü artışlar enflasyonun düşüş hızını sınırlamıştır. Gıda fiyatlarındaki olumsuz seyrin sürmesi ve yıl sonu gıda enflasyonunun varsayılan seviyenin üzerinde olması durumunda tüketici fiyatları enflasyonu Rapor'da verilen tahminin üzerinde gerçekleşecektir. Yılın ikinci çeyreğinde yurt dışı tarım ürünlerinde yaşanan fiyat düşüşleri dikkate alındığında, bu ürünlere yönelik aktif bir dış ticaret politikasının gıda fiyatlarındaki yukarı yönlü riskleri sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Enflasyonun yakın dönemde enflasyon hedefinin üzerinde seyredecek olması fiyatlama davranışları üzerindeki olumsuz etkilerinin yakından izlenmesini gerekli kılmaktadır. TCMB, bu çerçevede, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurları yakından izleyecek ve enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar getiri eğrisini yataya yakın tutmak suretiyle para politikasındaki sıkı duruşu sürdürecektir.

Son dönemde, Fed'in destekleyici politikalarını uzun süre devam ettireceğini açıklaması ve uzun vadeli faiz beklentilerini düşürmesi finansal piyasalara olumlu yansımıştır. Ayrıca ECB'nin politika faiz oranlarını düşürmesi ve yeni bir nicel genişleme programını duyurması küresel risk iştahını artırıcı yönde etki yapmıştır. Bu gelişmeler küresel likidite koşullarını genişletici bir etki yapmış ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında artış yaşanmıştır. İlimli seyretmeye devam eden küresel büyüme görünümünün ve risk iştahındaki olumlu seyrin önümüzdeki dönemde gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarını desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, sermaye girişlerinin güçlenmesi durumunda TCMB döviz rezervlerini güçlendirici yönde adımlar atabilecektir. TCMB, maliye politikasına ve vergi düzenlemelerine ilişkin gelişmeleri enflasyon görünümüne etkileri bakımından yakından takip etmektedir. Para politikası duruşu oluşturulurken, 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.

Orta vadede 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 seyretmesini sağlayarak toplumsal refaha olumlu katkıda bulunacaktır. Bu çerçevede, Orta Vadeli Program'ın gerektirdiği yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) yapılan açıklamaya göre Bina İnşaatı Maliyet Endeksi (BİME), Nisan–Mayıs–Haziran aylarını kapsayan 2014 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %1,7, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %9,1 arttı. BİME'de 2014 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,0, malzeme endeksi ise %1,3 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %9,8 ve malzeme endeksi %11,9 arttı.

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

## BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

## 9. Mali Tablolar

Şirketimizin 30.06.2014 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.

## 30.06.2014 VE 31.12.2013 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

|   | Dipnot Referansları | Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem |
|---|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
|   |                     | 30.06.2014                           | 31.12.2013                       |
| <b>VARLIKLAR</b>                                  |                     |                                      |                                  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                            |                     |                                      |                                  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                         | 7                   | 11.001.315                           | 6.593.820                        |
| Finansal Yatırımlar                               | 8                   | -                                    | 97.067                           |
| Ticari Alacaklar                                  | 11                  | 90.211                               | 356.325                          |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     | 11                  | 90.211                               | 356.325                          |
| Stoklar   | 14                  | 166.538.819                          | 149.377.007                      |
| Peşin Ödenmiş Giderler                            | 15                  | 5.131.661                            | 3.716.255                        |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 15                  | 5.131.661                            | 3.716.255                        |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar            | 24                  | 23.826                               | 10.249                           |
| Diğer Dönen Varlıklar                             | 16                  | 16.612.212                           | 14.166.557                       |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                     |                     | <b>199.398.044</b>                   | <b>174.317.282</b>               |
| <b>Duran Varlıklar</b>                            |                     |                                      |                                  |
| Ticari Alacaklar                                  | 11                  | 8.785                                | 35.511                           |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     | 11                  | 8.785                                | 35.511                           |
| Diğer Alacaklar                                   | 12                  | 24.982                               | 24.982                           |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar      | 12                  | 24.982                               | 24.982                           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                     | 18                  | 7.575.193                            | 7.575.193                        |
| Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler       | 18                  | 7.575.193                            | 7.575.193                        |
| Maddi Duran Varlıklar                             | 19                  | 2.343.896                            | 2.387.485                        |
| Maliyet Değeriyle Ölçülenler                      | 19                  | 263.366                              | 306.955                          |
| Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler       | 19,29               | 2.080.530                            | 2.080.530                        |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                     | 20                  | 11.469                               | 14.049                           |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                     |                     | <b>9.964.325</b>                     | <b>10.037.220</b>                |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                           |                     | <b>209.362.369</b>                   | <b>184.354.501</b>               |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                  |                     |                                      |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                  |                     |                                      |                                  |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                          | 9                   | 82.733                               | 109.068                          |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları  | 9                   | 23.907.740                           | 10.548.787                       |
| Ticari Borçlar                                    | 11                  | 3.236.810                            | 3.201.434                        |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                 | 6,11                | 2.099.339                            | 785.101                          |
| İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar         | 11                  | 1.137.472                            | 2.416.332                        |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar  | 21                  | 4.459                                | 6.015                            |
| Diğer Borçlar                                     | 12                  | 222.792                              | 691.809                          |

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

|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar  | 12 | 222.792            | 691.809            |
| Ertelenmiş Gelirler  | 23 | 58.082             | 84.263             |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |    | <b>27.512.616</b>  | <b>14.641.376</b>  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>   |    |                    |                    |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar   | 9  | 63.021.526         | 53.037.144         |
| Diğer Borçlar  | 12 | 1.752.782          | 1.465.676          |
| İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar  | 12 | 1.688.724          | 1.392.620          |
| İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar  | 12 | 64.058             | 73.056             |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                               | 21 | 38.753             | 43.390             |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |    | <b>64.813.061</b>  | <b>54.546.209</b>  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>   |    |                    |                    |
| 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 | 1.972.932          | 1.969.202          |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları  | 29 | 1.972.093          | 1.972.093          |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)                             | 29 | 839                | - 2.891            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler  | 29 | 569.437            | 569.437            |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları  | 29 | 12.539.232         | 1.505.120          |
| Net Dönem Karı/Zararı  | 29 | 1.866.047          | 11.034.112         |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>  |    | <b>117.036.692</b> | <b>115.166.915</b> |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  |    | <b>209.362.369</b> | <b>184.354.501</b> |

**30.06.2014 ve 30.06.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

|  | Dipnot Referansları | Cari Dönem            | Önceki Dönem          |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|  |                     | 01.01.2014-30.06.2014 | 01.01.2013-30.06.2013 |
| Hasılat  | 30                  | 2.034.438             | 109.119               |
| Satışların Maliyeti (-)                                | 30                  | -748.292              | -                     |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>            |                     | <b>1.286.146</b>      | <b>109.119</b>        |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                  |                     | <b>1.286.146</b>      | <b>109.119</b>        |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                            | 31                  | - 649.802             | - 533.594             |
| Pazarlama Giderleri (-)                                | 31                  | - 436.387             | - 166.074             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                     | 33                  | 10.420                | 9.240                 |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                       |                     | <b>210.376</b>        | <b>- 581.309</b>      |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>    |                     | <b>210.376</b>        | <b>- 581.309</b>      |
| Finansman Gelirleri                                    |                     | 1.914.211             | 450.330               |
| Finansman Giderleri (-)                                | 35                  | - 258.540             | - 3.364.767           |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b> |                     | <b>1.866.047</b>      | <b>- 3.495.746</b>    |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>        |                     | <b>1.866.047</b>      | <b>- 3.495.746</b>    |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                               |                     | <b>1.866.047</b>      | <b>- 3.495.746</b>    |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                               | <b>36</b>           | <b>0,0187</b>         | <b>(0,0350)</b>       |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç            | 36                  | 0,0187                | (0,0350)              |



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

|   |           |               |                 |
|---|-----------|---------------|-----------------|
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</b>                    | <b>36</b> | <b>0,0187</b> | <b>(0,0350)</b> |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç | 36        | 0,0187        | (0,0350)        |

**10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü**

|          | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>  | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)</b> | <b>Önceki Dönem (TL)</b> |
|----------|---|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|          |   |                         | <b>30.06.2014</b>      | <b>31.12.2013</b>        |
| A        | Para ve Sermaye Piyasası Araçları   | Md.24/(b)               | 11.001.315             | 6.593.820                |
| B        | Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar                                | Md.24/(a)               | 174.114.012            | 156.952.200              |
| C        | İştirakler  | Md.23/(b)               | -                      | -                        |
|          | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)   | Md.23/(f)               | -                      | -                        |
|          | <b>Diğer Varlıklar</b>  |                         | <b>24.247.042</b>      | <b>20.711.413</b>        |
| <b>D</b> | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı )</b>  | <b>Md.3/(p)</b>         | <b>209.362.369</b>     | <b>184.257.434</b>       |
| E        | Finansal Borçlar  | Md.31                   | 86.929.267             | 63.585.930               |
| F        | Diğer Finansal Yükümlükler  | Md.31                   | 82.733                 | 109.068                  |
| G        | Finansal Kiralama Borçları  | Md.31                   | -                      | -                        |
| H        | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)   | Md.23/(f)               | -                      | -                        |
| İ        | Özkaynaklar   | Md.31                   | 117.036.692            | 115.166.914              |
|          | <b>Diğer Kaynaklar</b>  |                         | <b>5.313.677</b>       | <b>5.492.587</b>         |
| <b>D</b> | <b>Toplam Kaynaklar</b>   | <b>Md.3/p)</b>          | <b>209.362.369</b>     | <b>184.354.501</b>       |
|          | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>   | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)</b> | <b>Önceki Dönem (TL)</b> |
| A1       | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                        | Md.23/(b)               | 11.001.315             | 6.593.820                |
| A2       | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.23/(b)               | 11.001.315             | 6.593.820                |
| A3       | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları   | Md.23/(d)               | -                      | -                        |
| B1       | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                              | Md.23/(d)               | -                      | -                        |
| B2       | Atıl Tutulan Arsa /Araziler   | Md.23/(c)               | -                      | -                        |
| C1       | Yabancı İştirakler  | Md.23/(d)               | -                      | -                        |
| C2       | İşletmeci Şirkete İştirak   | Md.28/1(a)              | -                      | -                        |
| J        | Gayri nakdi Krediler  | Md.31                   | -                      | -                        |
| K        | Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri             | Md.22/(e)               | -                      | -                        |
| L        | Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                   | Md.22/(I)               | -                      | -                        |

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

|   | Portföy Sınırlamaları   | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL)<br>30.06.2014 | Önceki Dönem (TL)<br>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,  | Md.24/(a),(b)    | 0,88                          | 0,89                            | ≥ %51             |
| 3 | Gayrimenkullere Dayalı Haklar   | Md.24/(a)        | 0,00                          | 0,00                            | ≤ %49             |
| 4 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler  | Md.24/(d)        | 0,00                          | 0,00                            | ≤ %49             |
| 5 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler      | Md.24/(c)        | 0,00                          | 0,00                            | ≤ %20             |
| 6 | Sermaye Piyasası Araçları   | Md.28/1(a)       | 0,00                          | 0,00                            | ≤ %10             |
| 7 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler  | Md.31            | 0,74                          | 0,55                            | ≤ %500            |
| 8 | İşletmecisi Şirkete İştirak   | Md.24/(b)        | 0,00                          | 0,00                            | ≤ %10             |
| 9 | Borçlanma Sınırı  |                  |                               |                                 |                   |
|   | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz   |                  |                               |                                 |                   |
|   | Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                       | Md.22/(I)        | 0,00                          | 0,00                            | ≤ %10             |

30.06.2014 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 174.114.012 TL olup, toplam portföy değerinin % 88 'ini oluşturmaktadır, 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 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.

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 31.12.2013 tarihi itibarı portföyüne 5 Blokta 761 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 765 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projenin ekspertiz değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.01.2014 tarih ve 083 nolu değerlendirme raporuna göre; proje inşaatının tamamlanma oranı % 78,74 ve 765 adet bağımsız bölümün tamamlanma oranına göre piyasa değeri, 350.000.000 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 01.06.2013 tarihinde Destek Menkul Değerler A.Ş.' ye 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 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 16.200 ABD\$+KDV dir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 17 Aralık 2013 tarih 1312001 nolu Değerleme Raporu ile 6.320.000 TL olarak tespit edilmiştir

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler**

30.06.2014 tarihi itibariyle iştirakimiz bulunmamaktadır.

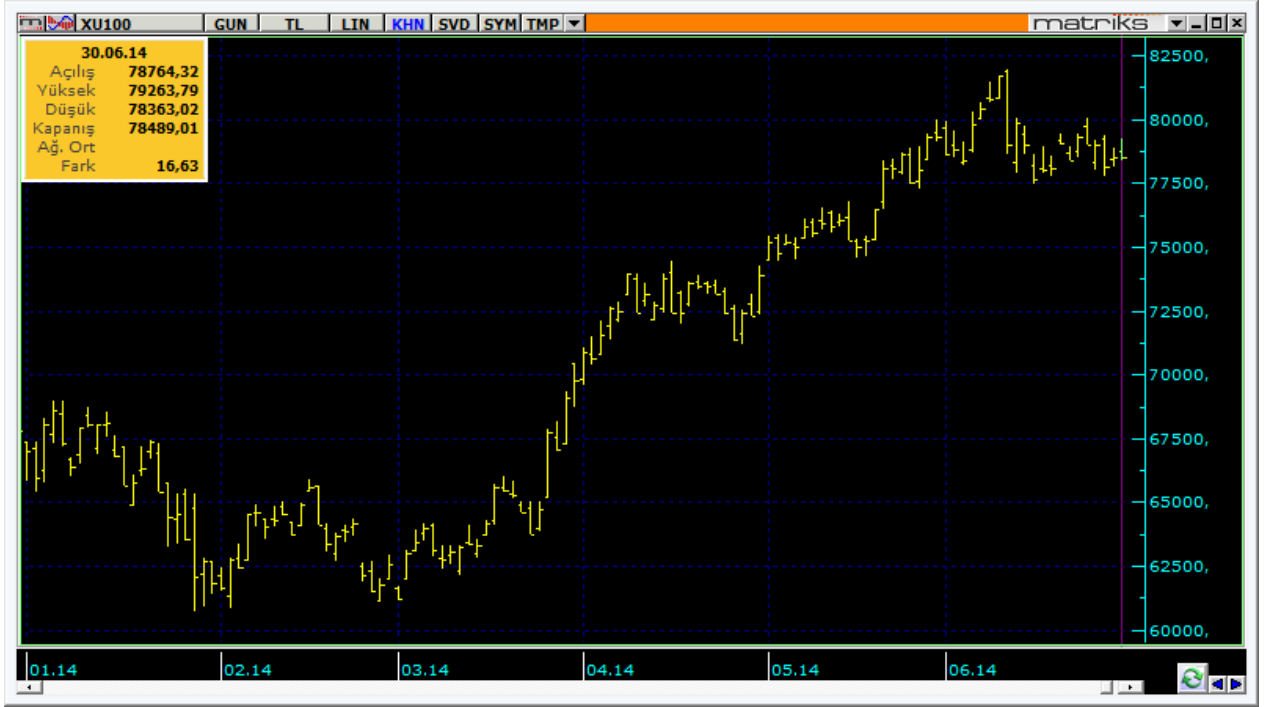
**13. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmecisi Şirket, Gayrimenkul Değerleme Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler**

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 değerleme şirketi seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve Aktif Gayrimenkul Değerleme A.Ş" ve 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.ve Aktif Gayrimenkul Değerleme A.Ş"den değerleme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

**14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

30.06.2014 tarihi itibariyle, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,26 TL' dir.



**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler**

01.01.2014-30.06.2014 tarihleri arasında toplam 649.802 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 436.387 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2014-30.06.2014 dönem içinde ödenen ücret toplamı 121.250 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.