

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

1.Rapor Dönemi

01/01/2010 – 30/09/2010

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 100.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 25.800.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

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

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

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Üye : Orhan AKSÜT

22.02.2010 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl için Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici ve Orhan Aksüt seçilmişlerdir.

5.Denetim Komitesi Üyeleri ve Denetçiler

Denetim Komitesi : Ali Uğur ÖZDERİCİ

: Orhan AKSÜT

Denetçi : Mehmet Halim ŞAHİN

22.02.2010 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında denetçiliğe 1 yıl için Mehmet Halim Şahin seçilmiştir.

6.Ortaklık Yapısı

_Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
Ahmet Özderici	3.217.733	12,47
Ali Uğur Özderici	3.217.733	12,47
Özderici Holding A.Ş.	8.004.479	31,03
Halka Açık Kısım	11.360.054	44,03
TOPLAM	25.800.000	100,00

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

7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

BÖLÜM I – PAY SAHIPLERİ

7.2 Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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

Sebahattin Durmuş'un İletişim Bilgileri :

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

Pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, genel kurul toplantılarının mevzuata uygun yapılmasını sağlamak, pay sahiplerinin yararlanabileceği dökümanları hazırlamak, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek bu birimin yürüttüğü başlıca faaliyetlerdir.

7.3 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

7.4 Genel Kurul Bilgileri

Dönem içerisinde bir olağan genel kurul gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin 22.02.2010 tarihinde yapılan 2009 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 05/02/2010 tarihli 7495 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 05/02/2010 tarihli Referans ve Ulus gazetelerinde yayınlanmış ve nama yazılı pay sahiplerine de 04/02/2010 tarihinde iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Toplantı nisabı % 51 olarak gerçekleştirilmiştir. Genel

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

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

Genel kurul toplantılarımıza azami katılımın sağlanması amacıyla, genel kurullarımız öncesinde usulüne uygun olarak ilan verilmekte, kamu aydınlatılmakta ve toplantılarımız şirket genel merkezinde yapılmaktadır.

7.5 Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket esas sözleşmesinde imtiyazlı oy hakkı yoktur. Her pay bir oy hakkına sahiptir. Şirkete hakimiyet ilişkisi de getirecek şekilde karşılıklı iştirak içinde olan Özderici Holding A.Ş. mevcut genel kurulda oy kullanmıştır. 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 II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

7.8 Şirket Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikamızın amacı, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilginin ilgili yetkili kurumlar, mevcut ve potansiyel yatırımcılar, pay sahipleri, diğer menfaat sahipleri ve dolayısıyla kamuyu 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.ozdericigyoy.com.tr) de yer verilmektedir.

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

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

7.9 Özel Durum Açıklamaları

Şirket bu dönem içerisinde 16 adet özel durum açıklamasını, mevzuatta öngörülen sürelerle uyarak yapmıştır. Tarafımızdan yapılan özel durum açıklamaları için SPK veya İMKB'den ek bir açıklama talebinde bulunulmamıştır. Zamanında yapılmayan özel durum açıklaması nedeniyle uygulanan yaptırım yoktur.

7.10 Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

7.11 Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

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

7.12 İçerden 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 III – MENFAAT SAHİPLERİ

7.13 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket, tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde faaliyetlerini yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin 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.

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

7.16 Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimizde henüz pazarlama ve satış faaliyeti sözkonusu olmadığından, mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlamaya yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

7.17 Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

7.18 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, 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 3 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu Üyelerimiz;

Yönetim Kurulu Başkanı : Ali Uğur Özderici
Yönetim Kurulu Başkan Vekili, : Ahmet Özderici
Genel Müdür
Bağımsız Üye : Orhan Aksüt

Bağımsız yönetim kurulu üyemizin bağımsızlık beyanı SPK'ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. maddesi uyarınca;
Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar, danışmanlık hizmeti alınan şirket, işletmecisi şirketler, ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler, ortaklığın iştirakleri arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır.

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.

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

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

Şirketimiz iç yapılanmasının halen devam etmesi nedeniyle, risk yönetimi ve iç kontrol konusunda henüz yönetim kurulu tarafından kesinleşmiş bir mekanizma oluşturulmamış olup, bu konudaki çalışmalar devam etmektedir.

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 12'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. Geçmiş yönetim kurulu toplantılarında, toplantı esnasında yöneltilen bir soru olmadığından dolayı kayıtlarımız da böyle bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

7.24 Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

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

7.25 Etik Kurallar

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

7.26 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Yönetim Kurulunda iki yönetim kurulu üyesinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri Ali Uğur Özderici ve Orhan Aksüt'tür. Söz konusu komite üyelerinin bir tanesi bağımsız yönetim kurulu üyesidir. Denetim Komitesi en az 3 ayda bir toplanmaktadır. Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan başka bir komite bulunmamaktadır.

7.27 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul kararı gereğince huzur hakkı ödenmekte olup, Yönetim Kurulu Üyelerinin mali haklarının tespitinde performans 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.

8. 01/01/2010-30/09/2010 Döneminin Değerlendirilmesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği' nin 36. Maddesine uygun olarak, Şirket Yönetim Kurulu'nun, 14.04.2010 tarih 50 nolu kararına istinaden, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Şirket) ile Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (Müteahhit) arasında 14.04.2010 tarihinde 'İnşaat Sözleşmesi' imzalanmış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Şirket Yönetim Kurulunun 13.05.2010 tarih 52 nolu aldığı kararda, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 7.800.000 TL' den 25.800.000 TL' ye yükseltilmesine ve artış tutarının 9.000.000 TL' sinin nakden, 8.991.530 TL'sinin Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farklarından ve 8.470 TL'sinin ise emisyon priminden karşılanmasına karar verilmiştir. Ayrıca, nakit olarak arttırılan 9.000.000 TL'lik sermayeyi temsilen ihraç edilen hisse senetlerinin 9.000.000 TL'lik tamamının halka arza ilişkin izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde, bedellerinin nakden ve tamamen ödenmesi suretiyle satışının gerçekleştirildiğinin Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilmesine karar verilmiştir. Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 21.05.2010 tarih 462 nolu Sermaye artırımının tamamlanmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Sermaye artışı 3 Haziran 2010 da tescil edilmiş olup, 9 Haziran 2010 tarih 669 nolu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun, 02.07.2010 tarih 54 no'lu kararı ile, Yönetim Kurulu üyelerinden Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici 'ye ait olan net 28.062,55 metrekare alanlı arsanın %50 sinin ekspertiz değeri olan 52.199.700 TL bedelle satın alınmasına, 28.03.2008 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin kalan %50 arsa paylık kısmı için aynı kat karşılığı oranlarının muhafaza edilmesine karar vermiştir. Satış işlemi 06.07.2010 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Satın almalar neticesinde Projenin tamamı üzerindeki şirket payı %75,5 'lik değere ulaşmıştır.

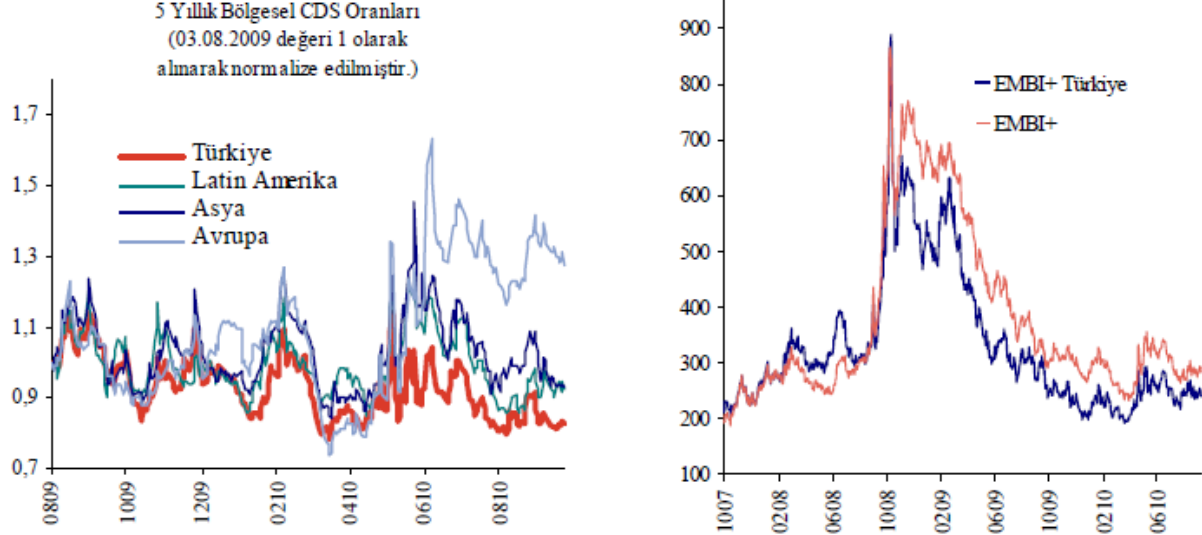
9.Ekonomik Gelişmeler:

Yılın üçüncü çeyreğinde açıklanan veriler, yeni bir küresel daralma sürecine girilme olasılığının azaldığını, ancak, toparlanma sürecinin önceki çeyreğe kıyasla yavaşlayarak devam ettiğini göstermiştir. Gelişmekte olan ekonomilerdeki istikrarlı toparlanma eğilimine karşın, gelişmiş ekonomilere dair aşağı yönlü riskler bu dönemde de varlığını korumuştur. Nitekim, gelişmiş ekonomilerde, hanehalkının ve şirketlerin bilançolarını iyileştirme süreci devam etmekte, bununla ilintili olarak tasarruf oranları kriz öncesi seviyelerinin ve aynı zamanda uzun dönem ortalamalarının çok üzerinde seyretmektedir. Bu durum, gelişmiş ekonomiler için büyük öneme sahip olan özel tüketimin toparlanmaya verdiği katkıyı sınırlamaktadır. Kredi piyasalarındaki ve istihdam koşullarındaki iyileşmenin yavaş ve istikrarsız olması da bu duruma katkıda bulunmaktadır. Gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmaya ilişkin aşağı yönlü risklerin varlığını koruması, bu ekonomilerde genişletici para politikası uygulamalarının beklenenden daha uzun süre sürdürülebileceğine dair algılamaları güçlendirmiştir. Bu durum, Avrupa'daki ülke borçluluklarına dair endişelerin azalması ile birlikte yatırımcıların riskli varlıklara yönelme eğilimini artırmış; bunun sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde azalış gözlenmiştir. Bu dönemde, Türkiye'nin

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

risk primi göstergeleri diğer birçok ülkeye kıyasla daha olumlu bir performans göstermiş ve kriz öncesi seviyelerinin altında seyretmeye devam etmiştir (Grafik 5.1.1).

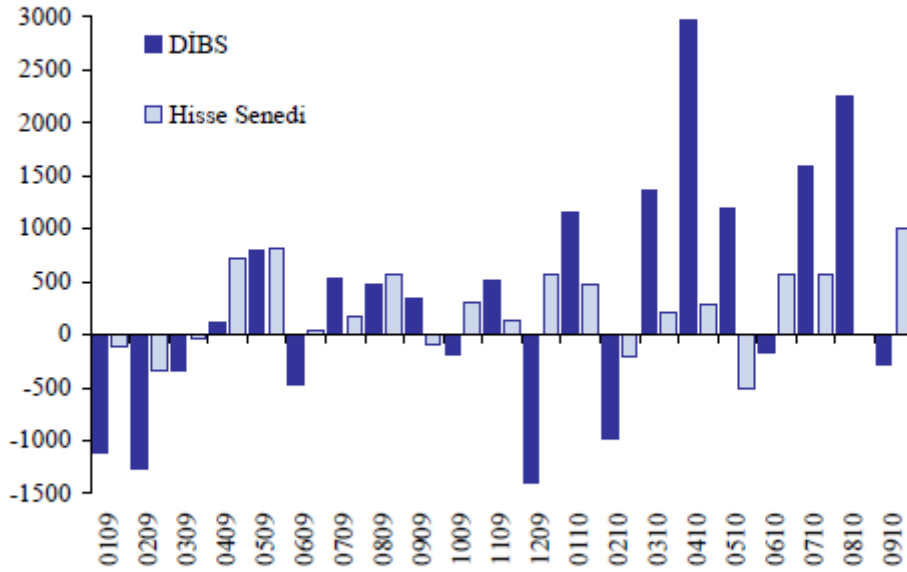
Grafik 5.1.1. Gelişmekte Olan Ülkelerin Risk Primi Göstergeleri



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Bu dönemde , Türkiye 'de de gerek tahvil-bono, gerekse hisse senedi piyasalarına sermaye girişlerinin devam ettiği gözlenmiştir. Grafik: (5,1,2,)

Grafik 5.1.2. Yurt Dışı Yerleşiklerin Net Portföy Hareketleri
(Endeks ve Faiz Etkisinden Arındırılmış, Milyon ABD Doları)

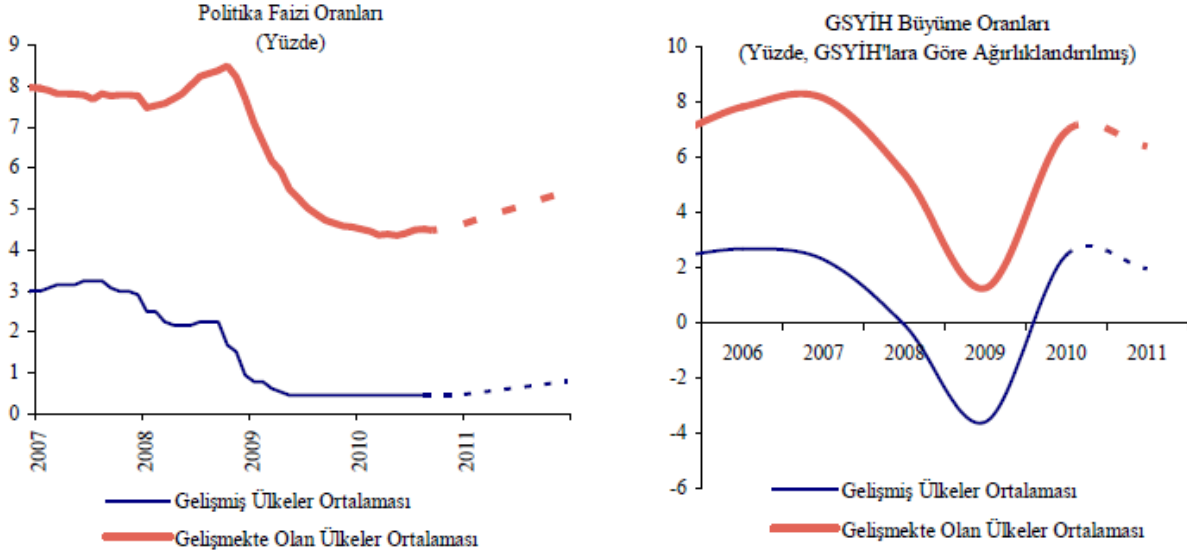


Kaynak: TCMB.

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

Gelişmiş ülkelerden, gelişmekte olan ülkelere sermaye hareketlerini güçlendirebilecek bir diğer unsur ise, bu ülke gruplarının para politikası duruşlarındaki ayrışmadır. Nitekim, gelişmiş ülkelerde uzunca bir süre uygulamada kalması beklenen gevşek para politikalarına karşın, gelişmekte olan ülkelerin para politikalarında normalleşme süreci başlamış bulunmaktadır. (Grafik 5,1,3)

Grafik 5.1.3. Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerin Büyüme ve Politika Faizi Patikaları*



* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Avrupa Birliği, Japonya. Gelişmekte Olan Ülkeler: Çin, Hindistan, Brezilya, Kore, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G.Afrika, Tayland, Malezya, İsrail, Çek Cumh., Macaristan, Kolombiya, Filipinler.
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

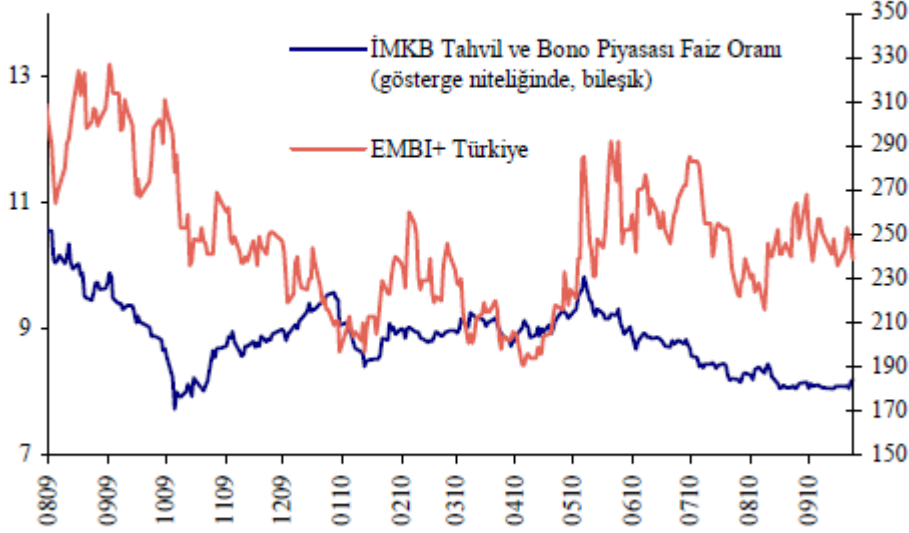
Gelişmiş ülkelerde faizlerin uzun süre düşük seviyelerde kalması beklenirken gelişmekte olan ülkelerde faizlerin artırılması, faiz farkları kanalıyla bu ülkelere portföy girişlerini teşvik etme potansiyeli taşımaktadır.

Bu dönemde, Türkiye’de de faiz artırımlarının ötelenebileceğine ve daha sınırlı miktarlarda olabileceğine dair beklentiler güç kazanmıştır.

TCMB’nin faiz artırımlarının ötelenebileceğine ve daha sınırlı miktarlarda olabileceğine dair beklentilerin güç kazanması, piyasa faizlerine de yansımıştır. Bunun sonucunda, küresel risk algılamalarındaki iyileşmenin de katkısıyla, gösterge tahvilin getirisi, yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş göstermiştir. (Grafik 5,1,5)

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

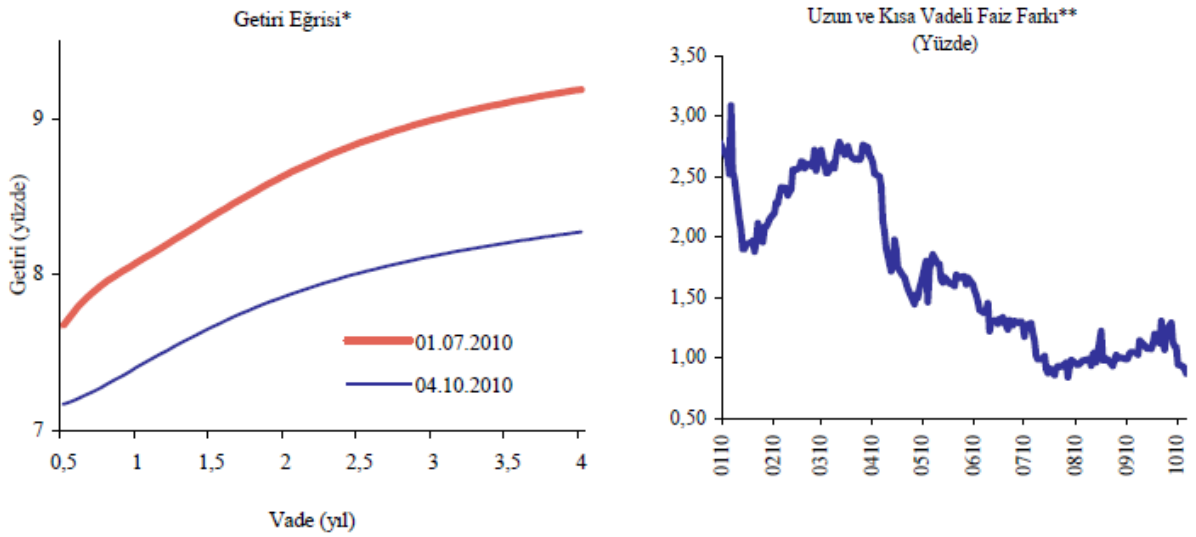
Grafik 5.1.5. Faiz Oranlarındaki Gelişmeler
(Yüzde)



Kaynak: İMKB, TCMB.

Diğer taraftan, küresel risk algılamalarındaki dalgalı seyre karşın, uzun vadeli faizlerin tarihsel olarak en düşük seviyelerinde seyretmeye devam etmesi, Türkiye’de faizlerdeki düşüşün kalıcı olacağı beklentisinin bir göstergesidir. Piyasa faizlerindeki düşüşün uzun vadelerde daha belirgin olmasıyla, getiri eğrisi önceki çeyreğe kıyasla yataylaşmıştır (Grafik 5.1.6).

Grafik 5.1.6. Piyasa Faizlerinin Vade Yapısı



* İMKB Tahvil ve Bono Piyasasındaki tahvillerin bileşik getirileri kullanılarak, Extended Nelson-Siegel (ENS) yöntemiyle oluşturulmuştur.

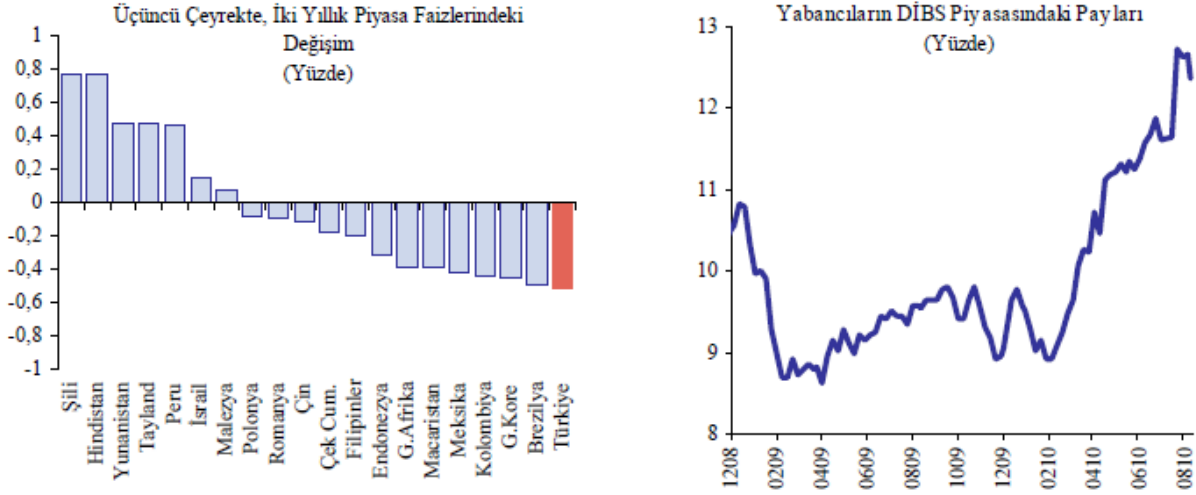
**ENS yöntemiyle oluşturulan getiri eğrisinin 4 yıllık ve 6 aylık vadelerdeki faizlerinin farkı, 5 günlük hareketli ortalama.

Kaynak: TCMB, İMKB.

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

Öte yandan, bu dönemde, piyasa faizlerinin tarihsel olarak en düşük düzeylerinde bulunmasına karşın, tahvil ve bono piyasasındaki yabancı sermaye payının artmaya devam ettiği gözlenmiştir (Grafik 5.1.7).

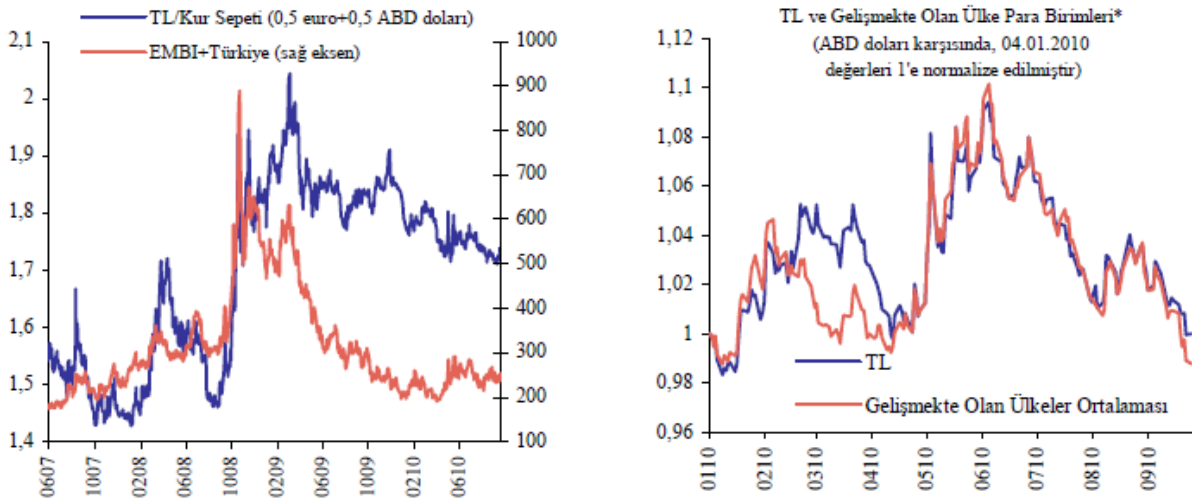
Grafik 5.1.7. Piyasa Faizlerinin Seyri ve Yabancıların DİBS Piyasasındaki Payları



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Küresel risk algılamalarının yılın üçüncü çeyreğinde önceki çeyreğe kıyasla iyileşmesi döviz piyasasına da yansımış ve Türk lirası, ABD doları ve eurodan oluşan kur sepeti karşısında değer kazanmıştır. (Grafik 5.1.11)

Grafik 5.1.11. Türk Lirasının Performansı



* Gelişmekte olan ülkeler ortalaması, Brezilya, Şili, Çek Cum., Macaristan, Meksika, Polonya, G. Afrika, Endonezya, G. Kore ve Kolombiya para birimlerinin ortalamaları alınarak hesaplanmıştır.

Kaynak: Bloomberg, TCMB.

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

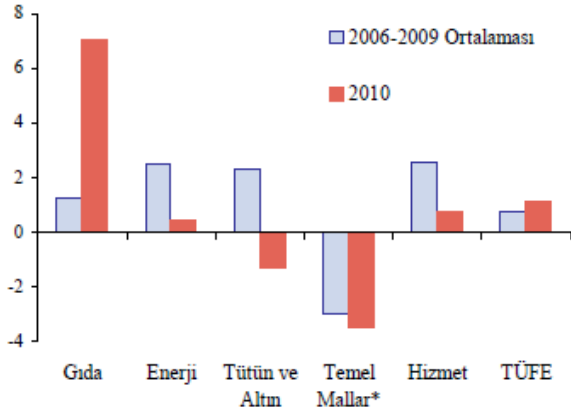
2010 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici fiyatları yüzde 1,15 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 9,24 seviyesine yükselmiştir. Bu yükselişte gıda fiyat gelişmeleri belirleyici olmuştur. Nitekim, gıda hariç tüketici fiyatları aynı dönemde yüzde 1 oranında azalmış ve gıda dışı yıllık enflasyon yüzde 6,94'e gerilemiştir. Bu dönemde, hizmet grubu yıllık enflasyonundaki azalış ve temel mal fiyatlarındaki olumlu görünüm sürmüştür, enflasyonun ana eğilimi orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini korumuştur.

Bir önceki çeyrekte keskin bir düşüş gösteren gıda fiyatları, bu çeyrekte işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olarak sert bir artış kaydetmiştir (Grafik 3.1.1).

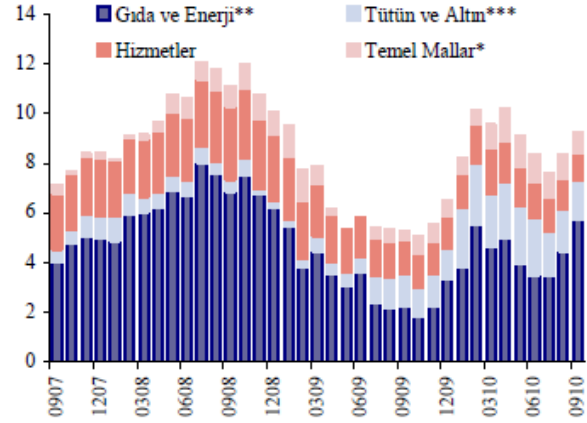
Böylece, yılın üçüncü çeyreği sonu itibarıyla gıda kaleminin yıllık enflasyona yaptığı katkı 4,2 puana yükselmiştir (Grafik 3.1.2).

Öte yandan, gıda fiyatları dışındaki bütün alt kalemlerin çeyreklik değişim oranları geçmiş yılların ortalamasının belirgin olarak altında kalmıştır (Grafik 3.1.1).

Grafik 3.1.1. Gruplar İtibarıyla TÜFE
(Üçüncü Çeyrek Yüzde Değişim)



Grafik 3.1.2. Yıllık TÜFE Enflasyonuna Katkı



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

**Gıda ve Enerji: Gıda ve alkolsüz içecekler ile enerji.

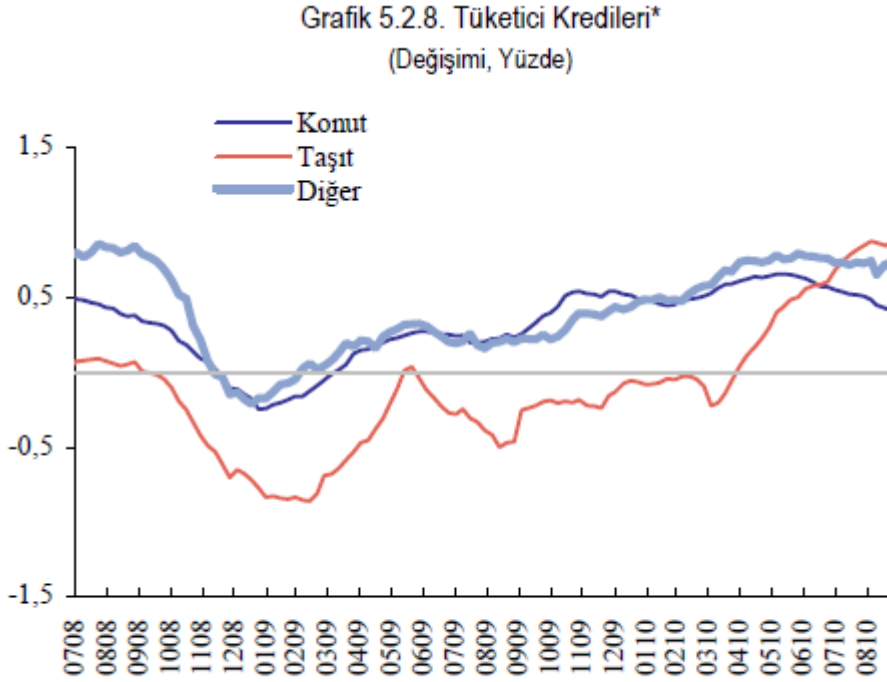
***Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın.

Kaynak: TÜİK, TCMB.

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

Ticari kredilerin artış eğilimindeki yavaşlamaya karşın, tüketici kredilerindeki yüksek oranlı artışın yılın üçüncü çeyreğinde de devam ettiği gözlenmektedir.

Öte yandan, bu dönemde tüketici kredisi alt kalemlerinin artış eğilimlerindeki ayrışma dikkat çekmektedir. Buna göre, konut kredilerindeki artış yavaşlarken, taşıt kredilerindeki ivmelenme devam etmektedir. “Diğer krediler” alt kalemi ise yüksek oranlı artış eğilimini sürdürmektedir (Grafik 5.2.8).



*Haftalık Bazda Tüketici Kredileri Haftalık Nominal Yüzde Değişimleri (yüzde) 13 Haftalık Hareketli Ortalama.
Kaynak: TCMB.

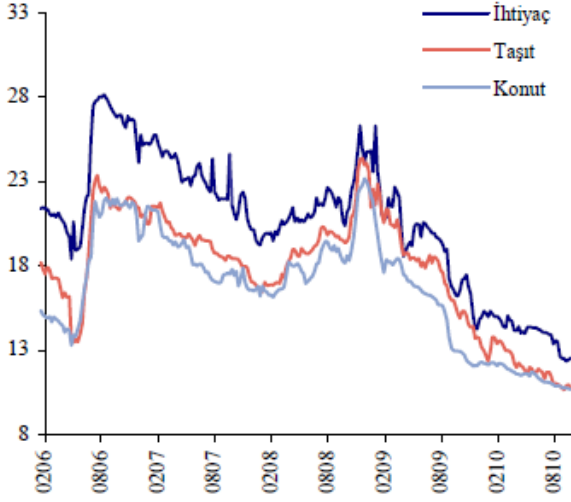
Üçüncü çeyrekte, artış eğilimini koruyan tüketici kredilerinin faizlerinde azalış gözlenmiştir.

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

(Grafik 5.2.9).

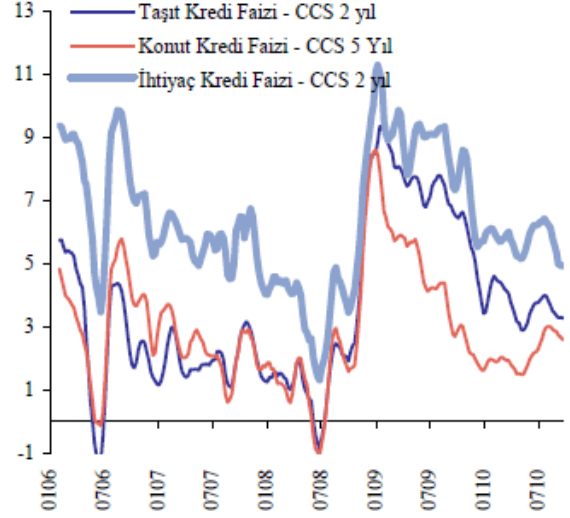
Bu azalışın, bir yandan Türkiye’de uzun vadeli faizlerdeki düşüşü, diğer yandan ise Kredi Eğilim Anketi’nin işaret ettiği üzere rekabetteki ve kredi verme eğilimindeki artışı yansıttığı düşünülmektedir

Grafik 5.2.9. Tüketici Kredisi Faizleri
(Yüzde)



Kaynak: TCMB.

Grafik 5.2.10. Kredi Faizleri ile Fon Maliyetleri Farkı*



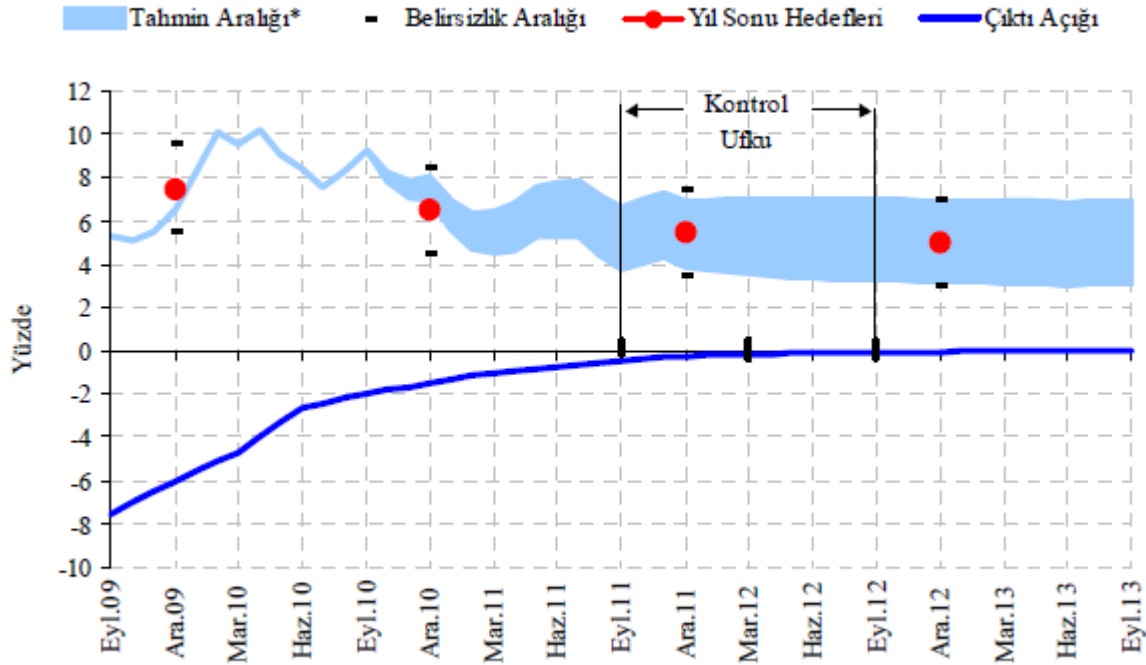
*CCS (Cross Currency Swap), çapraz para takasında ilgili vadede gerçekleşen TL faiz oranını temsil etmektedir.

Kaynak: Bloomberg, TCMB.

TCMB’nin 2010 yıl sonuna ilişkin enflasyon tahminlerinin mevcut enflasyon beklentileri ile büyük ölçüde uyumlu olduğu görülmektedir. Öte yandan, daha uzun vadeler incelendiğinde, enflasyon beklentilerinin güncellenen tahminlerinden yaklaşık 1,5 puan üzerinde seyrettiği gözlenmektedir (Tablo 7.3.1).

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

Grafik 7.3.1. Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri



* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.

Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) yapılan açıklamaya göre bina inşaatı maliyet endeksi, 2010 yılı 3. çeyrek döneminde, toplamda bir önceki döneme göre yüzde 1,93, geçen yılın son çeyreğine göre yüzde 5,93, artış gösterdi. Endeks dört dönem ortalamalarına göre de yüzde 4,02 arttı. Bu yılın 3. döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işçilik endeksinde yüzde 6,42, malzeme endeksinde ise yüzde 5,78 artış gerçekleşti.

Kredi faizlerinin düşük seviyelerini korumasında etkili olan unsurlardan biri kredi riski algılamalarındaki iyileşmedir. Bununla birlikte, kredi piyasasında artan rekabetin de kredi faizleri üzerinde aşağı yönlü etki yaptığı düşünülmektedir. Bu gelişmelerin önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektörünün büyüyeceği yönünde sinyal olduğunu düşünmekteyiz.

10. Mali Tablolar

Şirketimizin 30.09.2010 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 geçmemiştir.

11. Portföy Tablosu

Şirketimizin 30.09.2010 tarihli portföy değer tablosuna göre; şirketin toplam portföy değeri 77.497 Bin TL, net aktif değeri 27.078 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 1.05 TL'dir.

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

12. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketimizin kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile yatırım yaptığı İstanbul Maltepe İlçesindeki net alanı 28.062 m2 olan arsa üzerindeki proje geliştirme çalışmaları tamamlanmış olup, 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları(inşaat ruhsatları) Maltepe Belediye Başkanlığı'ndan 09.09.2008 tarihinde alınmıştır.

Projenin ekspertiz değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 06.09.2010 tarih 2010/0027 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, Projenin değerlendirme günü itibari ile Projenin tamamı için 323.540.000TL (KDV Hariç)' dir.

Şirket portföyünde yer alan Yapı Kredi Plaza C Blok 9. katta bulunan toplam 486,03 m2 ofisimizin 286.03 m2'lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Ltd. Şti. ile 15.01.2010 tarihinde yapılan kira sözleşmesi uyarınca; ilk yıl için aylık 6.250 usd +kdv; ikinci yıl için ise 6.750 usd+kdv bedelle iki yıl süreyle kiraya verilmiştir. 40 m2'lik kısmı ise Özderici Holding A.Ş.'ye aylık 920 usd+kdv bedelle 2010 yılı için bir yıllığına kiraya verilmiştir.

Elite Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 17 Mayıs 2010 tarihli 2010/2564 sayılı ekspertiz raporunda Yapı Kredi Plaza ofis katının arsa payı dahil pazar değeri 2.805.000 TL (KDV dahil 3.309.900 TL), aylık toplam kira değeri ise 19.250 TL(KDV dahil 22.715, TL) olarak belirlenmiştir.

30 Eylül 2010 tarihi itibariyle İstanbul Zeytinburnu Akevler'deki 37 adet dairemiz yer almaktadır. Dairelerimizden 18 adeti kiraya verilmiş olup, 19 adeti satmak veya kiraya verilmek amacıyla portföyümüzde yer almaktadır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 01 Eylül 2010 tarih 2010/4569 no'lu Değerleme Raporu ile 38 adet dairenin piyasa değeri 7.720.000 TL olarak hesaplanmış olup, şu anda portföyümüzde bulunan 37 adet dairemizin ekspertiz değeri 7.517.500 TL'dir. Yine Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin sözkonusu Değerleme Raporu ile her bir dairenin aylık kira bedeli 815 TL(KDV dahil 962 TL) olarak tespit edilmiştir. 18 adet kiraya verilen dairenin aylık ekspertiz kira bedeli 14.670 TL olup, aylık elde edilen kira geliri 16.186,45 TL'dir.

13. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

30.09.2010 tarihi itibariyle iştirakimiz bulunmamaktadır.

14. 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 Kurulu'nun almış olduğu 29.01.2010 tarih 42 sayılı karar uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketi seçimi" başlıklı 39. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için ve 2010 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

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

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirketinin Ortaklık Yapısı	Sermaye Payı (TL)	Pay Oranı(%)
1- Türker Polat	238.000	34,00
2- İsmail Kilimci	238.000	34,00
3- İhsan Karabacak	154.000	22,00
4- Ercan Bilgen	63.000	9,00
5- Erkan Bilgen	7.000	1,00
TOPLAM	700.000	100,00

22.07.2010 tarihinde 1 yıllık süre için Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Merkezi Kayıt Sistemine İlişkin Kurumsal Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

15. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.09.2010 tarihi itibarıyla pay başına net aktif değeri 1,05 TL, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,23 TL' dir.



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



16. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2010-30.09.2010 tarihleri arasında toplam 626.010 TL tutarında Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

01.01.2010 -30.09.2010

Personel Ücretleri	188.219
SSK İşveren Hissesi	11.777
Diğer Personel Giderleri	11.634
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	76.519
Tapu Harçları	36.112
Amortisman Giderleri	39.611
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	30.150
Reklam ve İlan Giderleri	22.530
Aidat Giderleri	23.269
KKEG	7.817
Kıdem Tazminatı	35.505
İTO Aidatları	3.757
Tescil ve ilan giderleri	8.190

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

Seyahat Giderleri	14
Dava ve Mahkeme Giderleri	-
Zeytinburnu Akevler Giderleri	41.195
Ulaşım giderleri	9.930
Diğer	79.781
Toplam	626.010

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2010-30.09.2010 dönem içinde ödenen ücret toplamı 97.060 TL'dir.

17. Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

30 Eylül 2010 tarihi itibariyle portföy tablosunda gayrimenkuller toplamı 75.204 TL olup, toplam portföy değerinin % 97 'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin 27. maddesinde şartlar sağlanmaktadır.

18. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

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

AHMET ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür

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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Üye Listesi ve Adresleri**

ALİ UĞUR ÖZDERİCİ – Yönetim Kurulu Başkanı
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent / İstanbul
aliozderici@ozdericigyo.com.tr
Tel: 0212 281 52 61

AHMET ÖZDERİCİ – Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent / İstanbul
ahmetozderici@ozdericigyo.com.tr
Tel: 0212 281 52 61

ORHAN AKSÜT – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent / İstanbul
orhanaksut@ozdericigyo.com.tr
Tel: 0212 281 52 61
