

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

1.Rapor Dönemi

01/01/2011 – 31/03/2011

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 100.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 100.000.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

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

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

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Üye : Orhan AKSÜT

11.03.2011 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 : Emre Eren Göktürk

11.03.2011 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında denetçiliğe 1 yıl için Emre Eren Göktürk seçilmiştir.

6.Ortaklık Yapısı

Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
ALİ UĞUR ÖZDERİCİ	17.721.833,07	17,72
AHMET ÖZDERİCİ	17.721.832,92	17,72
ÖZDERİCİ HOLDİNG A.Ş.	31.025.113,89	31,03
İMKB TAKAS SAKLAMA	33.531.220,12	33,53
TOPLAM	100.000.000	100,00

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

7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

7.2 Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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

Sebahattin Durmuş'un İletişim Bilgileri :

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

Şirketimizin 11.03.2011 tarihinde yapılan 2010 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 22/02/2011 tarihli 7757 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 17/02/2011 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanmış ve nama yazılı pay sahiplerine de

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

17/02/2011 tarihinde iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Toplantı nisabı % 66 olarak gerçekleşmiştir. Genel Kurul'dan 15 gün önce Faaliyet Raporu, Mali Tablolar, Genel Kurul Gündemi, Vekaletname Formu ve gündeme bağlı diğer dokümanlar şirket merkezinde hazır bulundurulmuştur. Toplantı esnasında Genel Kurul katılımcılarından herhangi bir soru gelmemiştir. Pay sahipleri tarafından bir öneri olmamıştır. Bölünme, önemli tutarda mal varlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurulda alınması konusunda ana sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Özellik arz eden kararlar hakkında karar verme yetkisi, yönetim kurulumuza tanınmıştır. Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmeyen bu düzenlemeyle, şirketin sözkonusu konularda hızlı ve etkin bir şekilde karar almasının sağlanabilmesi 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 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) 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 7 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, içerden 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 itibarı 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.

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

7.16 Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

7.17 Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

7.18 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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

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

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

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

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

7.21 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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 7 '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.

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

7.26 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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 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.

8.Ekonomik Gelişmeler:

2011 yılının ilk çeyreği itibariyle açıklanan veriler, küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğüne işaret etmektedir. Bu durum, emtia fiyatlarındaki yükselişle beraber birçok ekonomide enflasyona dair yukarı yönlü risklerin belirginleşmesine ve gelişmiş ekonomilerde para politikalarında normalleşme sürecinin daha erken başlayabileceğine dair beklentilerin güçlenmesine yol açmıştır. Gelişmiş ekonomilere dair aşağı yönlü risklerin önemini koruması bu ülkelerde genişletici para politikasının sürdürülmesine neden olurken gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişlerinin de katkısıyla iç talep güçlü seyretmektedir. Bu durum Türkiye'ye sermaye akımlarını hızlandırmaktadır. Kısa vadeli sermaye girişleri sonucunda hızlanan kredi genişlemesi ve artan cari açık gibi unsurlar finansal istikrara ilişkin riskleri artırmakta ve orta vadede fiyat istikrarını tehdit etme potansiyeli taşımaktadır.

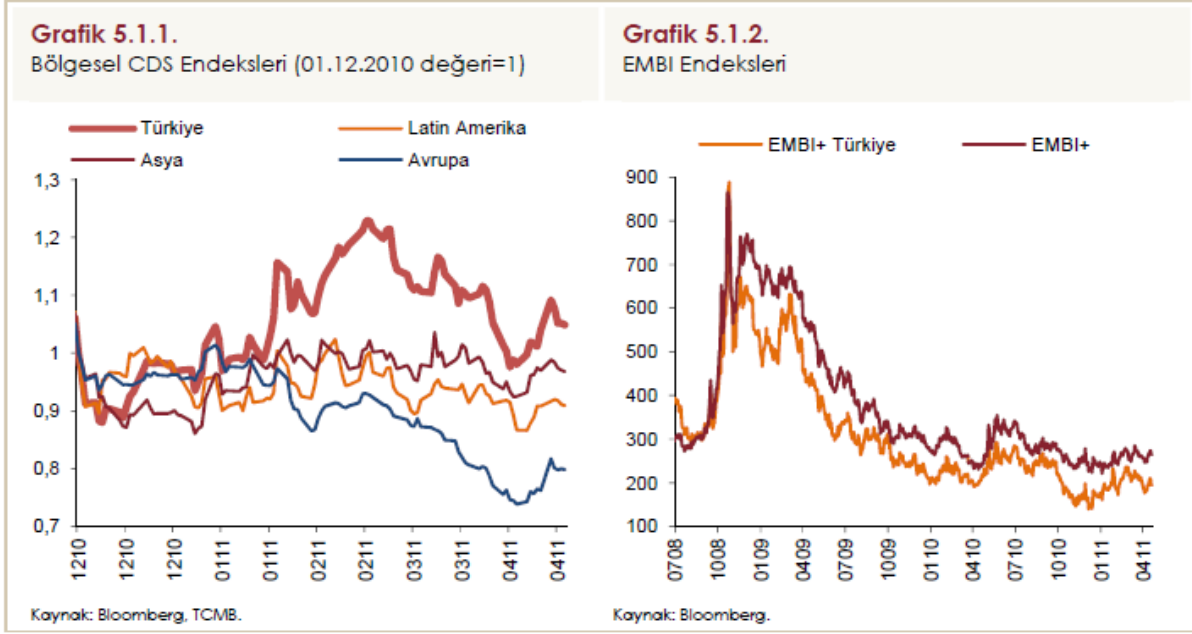
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası bu finansal riskleri sınırlamak amacıyla 2010 yılının sonlarından itibaren politika faizlerinin düşürülmesinden başka ayrıca zorunlu karşılık oranlarında artırmıştır. Bu tedbirler sonrasında net kısa vadeli sermaye girişlerinde azalma gözlenmiş, kredi artış hızındaki hızlanma durmuştur.

Yılın ilk çeyreğinde, Avrupa'daki ülke borçluluklarına ilişkin endişelerin devam etmesi ve Ortadoğu ve Kuzey Afrika (MENA) bölgesindeki siyasi gelişmeler küresel risk algılamalarının dalgalı bir seyir izlemesine neden olmuştur (Grafik 5,1,2).

Bu durum, gelişmekte olan ülke risk primlerine de yansımıştır. Bu dönemde Türkiye'nin risk priminin olumsuz bir seyir izlediği, risk primindeki bozulmanın MENA bölgesindeki sorunların ortaya çıkmasıyla belirginleştiği gözlenmiştir

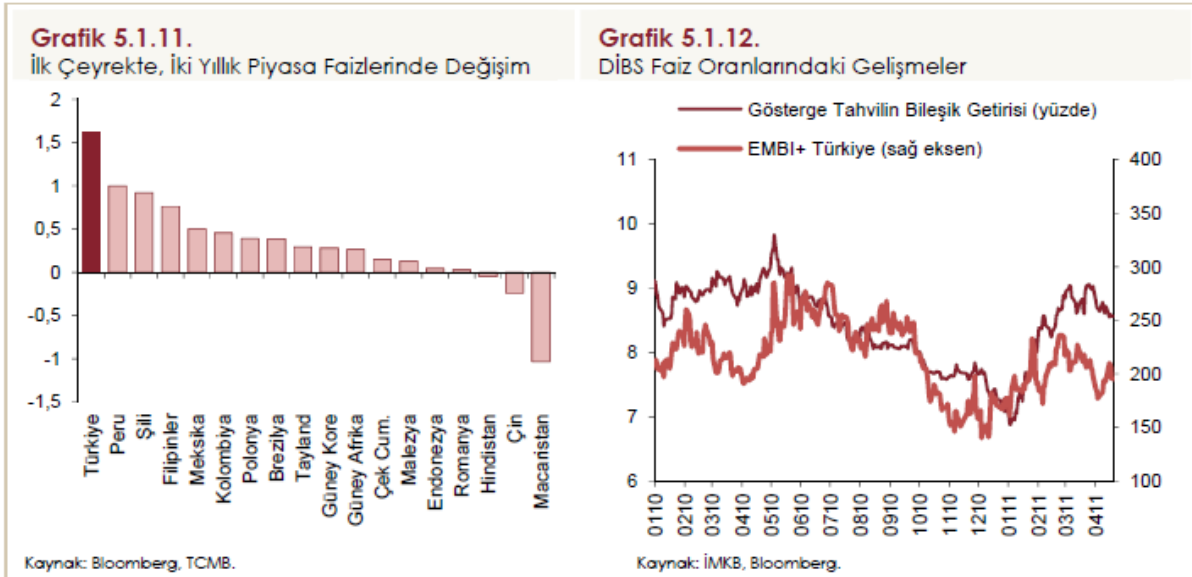
(Grafik 5.1.1 – 5.1.2)

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



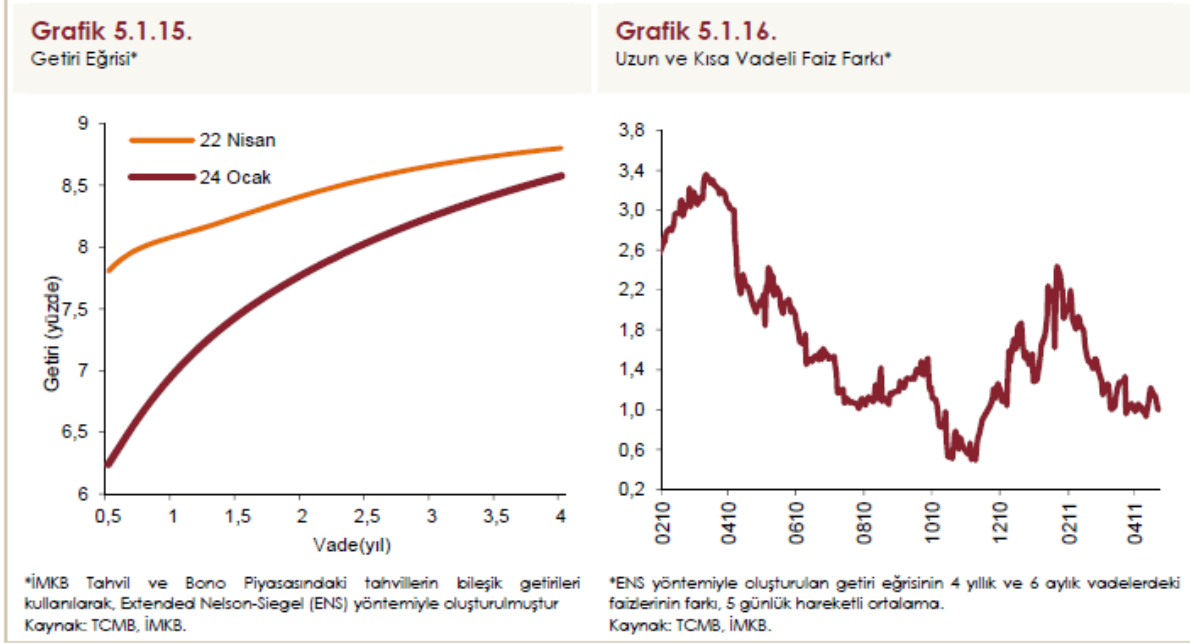
Türkiye'nin risk priminin sınırlı da olsa yükselmesinin başlıca sebebi petrol fiyatlarındaki artışların Türkiye'de cari açığın yükseldiği bir döneme denk gelmesidir.

Bu dönemde TCMB'nin uyguladığı sıkı para politikası piyasa faizleri zerinde de yukarı yönlü etkide bulunmuştur. Türkiye'de piyasa faizleri gelişmekte olan ülkeler genel eğiliminin çok üzerinde artış göstermiştir. (Grafik 5.1.11 – 5.1.12)



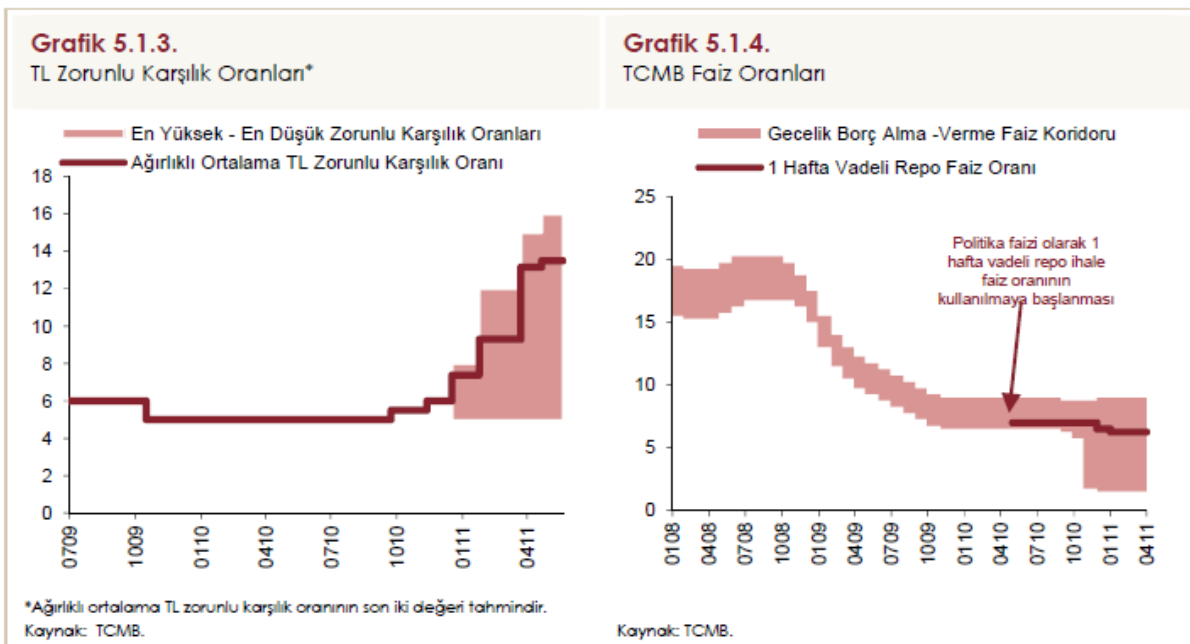
**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Piyasa faizlerindeki artış kısa vadelerde daha belirgin iken uzun vadelerdeki artışın sınırlı olduğu gözlenmektedir. Bunun sonucunda getiri eğrisi önceki çeyreğe göre yataylaşmıştır. (Grafik 5.1.15 - 5.1.16)



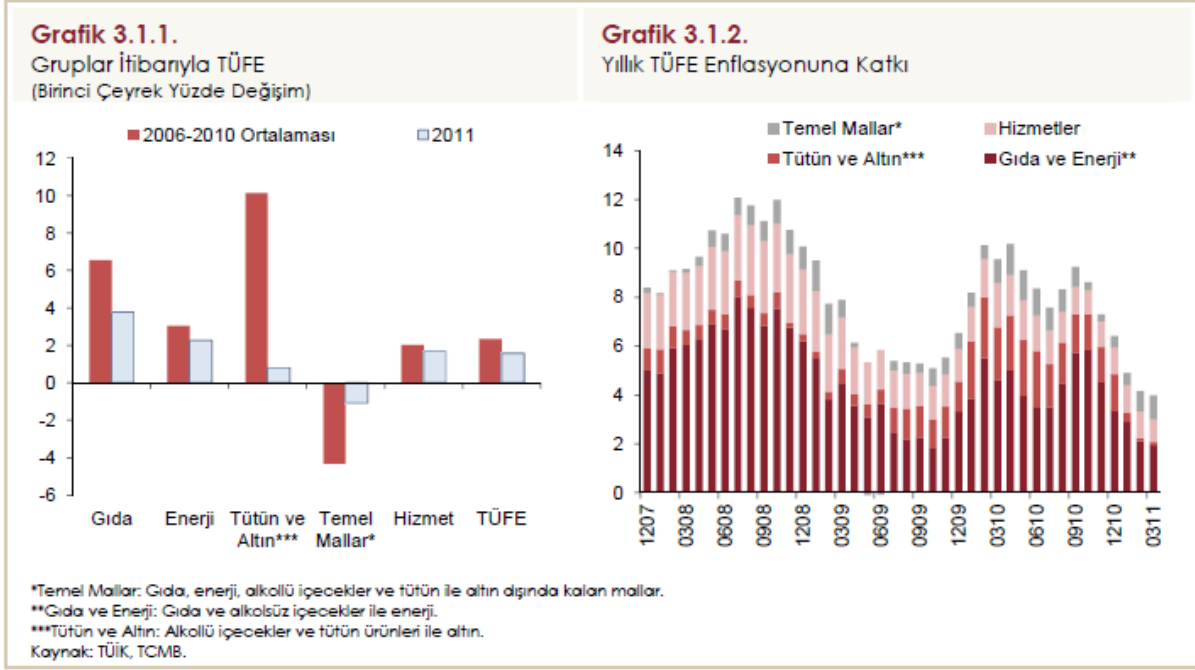
Yeni politika bileşimi belirlenirken, cari dengedeki bozulmaya önemli katkıda bulunan hızlı kredi genişlemesinin yavaşlatılması gerekliliği, göz önünde bulundurulmuş bir diğer husus olmuştur. Bu çerçevede, zorunlu karşılık oranlarının aktif bir politika aracı olarak kullanılması kararlaştırılmıştır. İlk olarak, 12 Kasım 2010 tarihinde TL zorunlu karşılık oranı yüzde 5,5 tan yüzde 6'ya yükseltilmiş; ardından 17 Aralık 2010 ve 24 Ocak 2011 tarihlerinde TL zorunlu karşılık oranlarının, zorunlu karşılığa tabi olan yükümlülüklerin vadesi uzadıkça azalan bir biçimde farklılaştırılması kararlaştırılmıştır. Daha sonra Mart ve Nisan aylarında zorunlu karşılık oranları tekrar artırılmıştır.

(Grafik 5.1.3 – 5.1.4)



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

Bu sıkılaştırıcı etki bankaların konut kredisi faiz oranlarını da bir miktar yükseltmesine sebep vermiştir. Yılın ilk çeyreğinde tüketici fiyatları yüzde 1,57 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 3,99 oranına gerilemiştir. Bu dönemde üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlenirken ,toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği destek önceki dönemlere göre azalmıştır. (Grafik 3.1.1 – 3.1.2)



Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) yapılan açıklamaya göre bina inşaatı maliyet endeksi, 2011 yılı 1.çeyrek döneminde, toplamda bir önceki döneme göre %4,37, bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,44 ve dört dönem ortalamalarına göre %6,62 artış göstermiştir. 2011 yılı birinci döneminde bir önceki döneme göre işçilik endeksi %2,64 ve malzeme endeksi %4,91 artmıştır.2011 yılı birinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işçilik endeksi %7,32ve malzeme endeksi %8,79 artmıştır.

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.03.2011 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.

10. Portföy Tablosu

Şirketimizin 31.03.2011 tarihli portföy değer tablosuna göre; şirketin toplam portföy değeri 91.881 Bin TL, net aktif değeri 101.131 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 1.01 TL'dir.

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.

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

Projenin ekspertiz değeri ‘Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan 31.12.2010 tarih 2010/051 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, Projenin değerlendirme günü itibari ile Projenin tamamı için 390.544.600TL (KDV Dahil)’ değeridir.

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 950 usd+kdv bedelle 2011 yılı için bir yıllığına kiraya verilmiştir.

Elite Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2010 tarihli 2010/6457 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 17.810 TL(KDV dahil 21.015,80 TL) olarak belirlenmiştir.

12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

31.03.2011 tarihi itibariyle iştirakimiz bulunmamaktadır.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 24.01.2011 tarih 63 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 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için “Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” ile “Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.”den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.03.2011 tarihi itibariyle pay başına net aktif değeri 1,01 TL, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,20 TL’ dir.

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



15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2011-31.03.2011 tarihleri arasında toplam 249.141 TL tutarında Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

01.01.2011 -31.03.2011

Personel Ücretleri	34.114
SSK İşveren Hissesi	2.950
Diğer Personel Giderleri	12.101
Huzur Hakları	25.500
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	85.250
Amortisman Giderleri	15.523
Aracılık Komisyonları, Danışmanlık ve	
Müşavirlik Giderleri	14.584
Reklam ve İlan Giderleri	180
Aidat Giderleri	16.397
KKEG	2.548
Kıdem Tazminatı	2.225
Kırtasiye- Noter Giderleri Noter	2.076
Tescil ve ilan giderleri	4.929
Elektrik su vb.giderler	977
Araç Bakım Giderleri	2.525

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

Ulaşım giderleri	4.834
Sigorta Giderleri	6.092
Temsil ve İkram Giderleri	7.613
İletişim Giderleri	2.534
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	510
Diğer	5.679
Toplam	249.141

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2011-31.03.2011 dönem içinde ödenen ücret toplamı 34.500 TL'dir.

16. Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

31.03.2011 tarihi itibarıyla portföy tablosunda gayrimenkuller toplamı 73.944 TL olup, toplam portföy değerinin % 80 'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin 27. maddesinde şartlar sağlanmaktadır.

17. 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

EK-1

**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

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

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
