

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

1.Rapor Dönemi

01/01/2010 – 31/12/2010

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

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
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 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 gerçekleşmiştir.

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

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

tarihinde iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Toplantı nisabı % 51 olarak gerçekleşmiştir. Genel Kurul'dan 15 gün önce Faaliyet Raporu, Mali Tablolar, Genel Kurul Gündemi, Vekaletname Formu ve gündeme bağlı diğer dokümanlar şirket merkezinde hazır bulundurulmuştur. Toplantı esnasında Genel Kurul katılımcılarından herhangi bir soru gelmemiştir. Pay sahipleri tarafından bir öneri olmamıştır. Bölünme, önemli tutarda mal varlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurulda alınması konusunda ana sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Özellik arz eden kararlar hakkında karar verme yetkisi, yönetim kurulumuza tanınmıştır. Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmeyen bu düzenlemeyle, şirketin sözkonusu konularda hızlı ve etkin bir şekilde karar almasının sağlayabilmesi amaçlanmaktadır.

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 21 adet özel durum açıklamasını, mevzuatta öngörülen sürelerle uyararak 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.ozdericigy.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

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, 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 21'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. 01/01/2010-31/12/2010 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.

Şirket Yönetim Kurulunun 23.07.2010 tarih 57 no'lu aldığı kararda, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 25.800.000 TL' den 100.000.000 TL' ye yükseltilmesine ve arttırılan 74.200.000 TL sermayenin mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına karar verilmiştir. Ayrıca, Arttırılan sermayeyi temsil eden payların %100'ü olan 74.200.000 TL' nin nama yazılı olmasına, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların İMKB de satılmasına, bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına karar verilmiştir. Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 30.12.2010 tarih 1293 nolu Sermaye artırımının tamamlanmasına ilişkin belge gönderilmiştir. Sermaye artışı 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş olup, 10 Ocak 2011 tarih 7726 nolu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlamıştır

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Kasım 2008 tarih B.02.1.SPK0.15-116 sayılı yazısı ile, Şirketin İstanbul-Zeytinburnu'ndaki gayrimenkullerinin tebliğe uyumlu hale getirilmesi konusunda 1 yıllık süre verilmiş, süre sonunda, Tebliğin 25-1 maddesinde belirtilen şartları taşımayan gayrimenkullerin portföyden çıkarılması gerektiği bildirilmiştir. 11.11.2009 tarihinde Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na tekrar müracatta

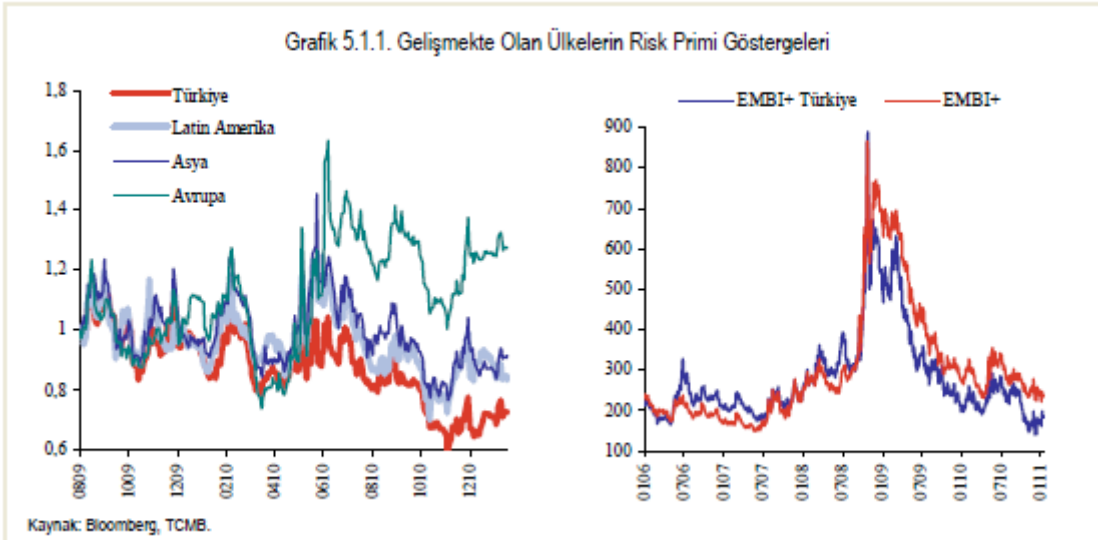
**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

bulunulmuş ve ek süre istenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirket'e 28.11.2010 tarihine kadar, son defaya mahsus olmak üzere, ek süre verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu' nun 26.11.2010 tarih 61 nolu kararında, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin diğer kat maliklerinin karar alamaması nedeniyle, ekspertiz raporunda belirlenen 7.107.500 TL bedel karşılığında Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılmasına karar verilmiştir. 26.11.2010 tarihinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

9. Ekonomik Gelişmeler:

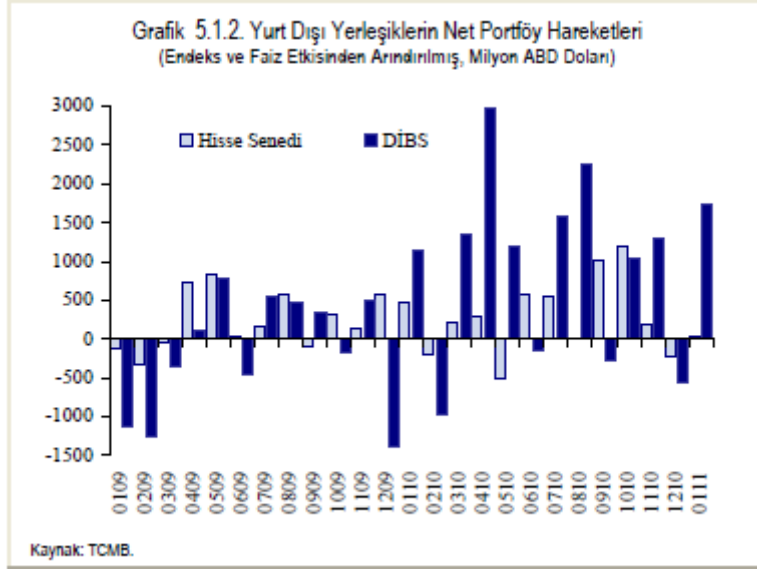
Yılın dördüncü çeyreğinde açıklanan veriler, küresel ekonominin kademeli biçimde toparlanmayı sürdürdüğünü; ancak, krizin kaynağı olan gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmaya dair aşağı yönlü risklerin henüz tam olarak ortadan kalkmadığını göstermiştir. Öte yandan , gelişmekte olan ekonomilerdeki istikrarlı toparlanma eğilimi dördüncü çeyrekte de devam etmiştir. Nitekim, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu birçok gelişmekte olan ülkede üretim, kriz öncesi seviyelerinin üzerine çıkmış, bu ülkelerde işgücü göstergelerindeki iyileşme eğilimi korunmuştur.

Gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmaya ilişkin belirsizliklerin azalarak da olsa varlığını koruması, dördüncü çeyrekte önde gelen gelişmiş ülke merkez bankalarının ek parasal genişleme önlemleri almalarına yol açmıştır. Bu durum, gelişmiş ekonomilerdeki düşük faiz ve bol likidite koşullarının uzunca bir süre korunacağı yönündeki beklentileri güçlendirerek küresel risk algılamalarında iyileşmeye neden olmuştur. Bunun sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye girişleri hızlanmış ve bu ülkelerin risk primlerinde azalış gözlenmiştir. Bu dönemde Türkiye'nin risk primi göstergeleri diğer birçok ülkeye göre daha olumlu bir performans göstermiş ve kriz öncesi seviyelerinin altında seyretmeyi sürdürmüştür. (Grafik 5,1,1)

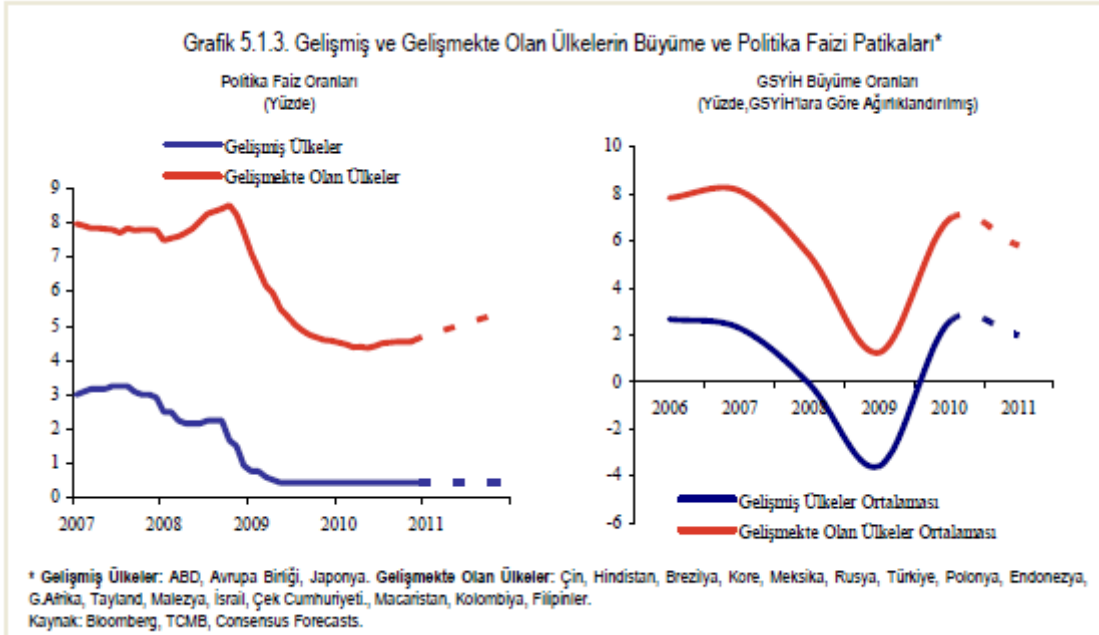


**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Bu dönemde ,Türkiye’de gerek tahvil-bono, gerekse hisse senedi piyasalarına sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Türkiye’nin kredi notuna ve kredi notu görünümüne ilişkin olumlu gelişmeler de sermaye girişlerini destekler nitelikte olmuştur.(Grafik 5,1,2)



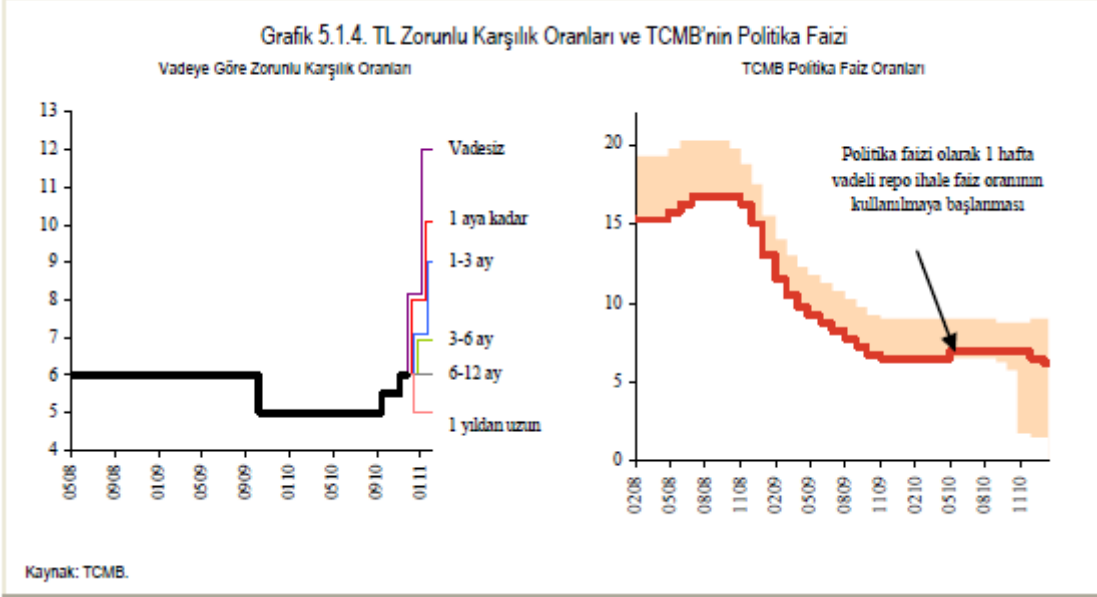
Gelişmiş ülkelerden, gelişmekte olan ülkelere sermaye hareketlerini güçlendirebilecek bir diğer unsur ise, gelişmiş ülkelerde uzunca bir süre uygulamada kalması beklenen genişletici para politikalarıdır. Dördüncü çeyrekte önde gelen merkez bankalarının aldıkları ek likidite önlemleri , bu ekonomilerdeki düşük faiz seviyelerinin ve bol likidite koşullarının uzunca bir süre daha devam edeceğini işaret etmektedir. (Grafik 5,1,3)



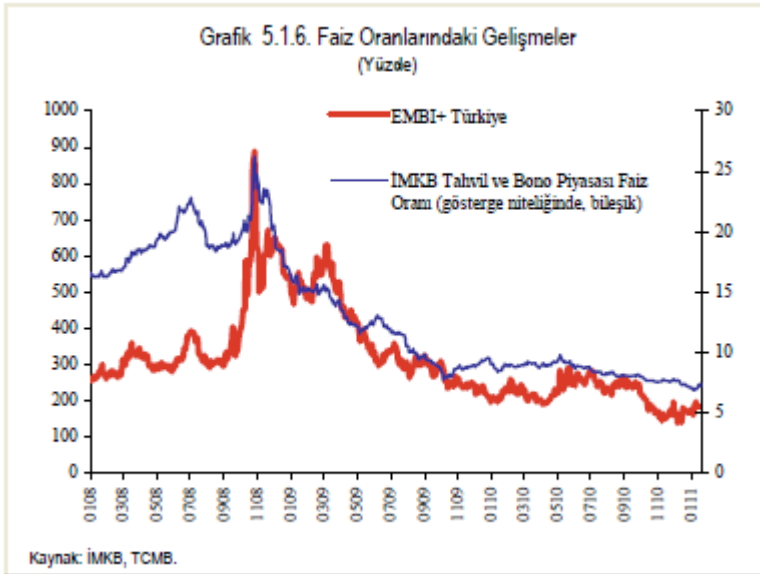
Yeni politika bileşimi belirlenirken, cari dengedeki bozulmaya önemli katkıda bulunan hızlı kredi genişlemesinin yavaşlatılması gerekliliği, göz önünde bulundurulmuş bir diğer husus olmuştur. Bu çerçevede , zorunlu karşılık oranlarının aktif bir politika aracı olarak kullanılması kararlaştırılmıştır. İlk olarak, 12 Kasım 2010 tarihinde TL zorunlu karşılık oranı yüzde 5,5 tan yüzde 6'ya yükseltilmiş; ardından 17 Aralık

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

2010 ve 24 Ocak 2011 tarihlerinde TL zorunlu karşılık oranlarının, zorunlu karşılığa tabi olan yükümlülüklerin vadesi uzadıkça azalan bir biçimde farklılaştırılması kararlaştırılmıştır (Grafik 5,1,4).

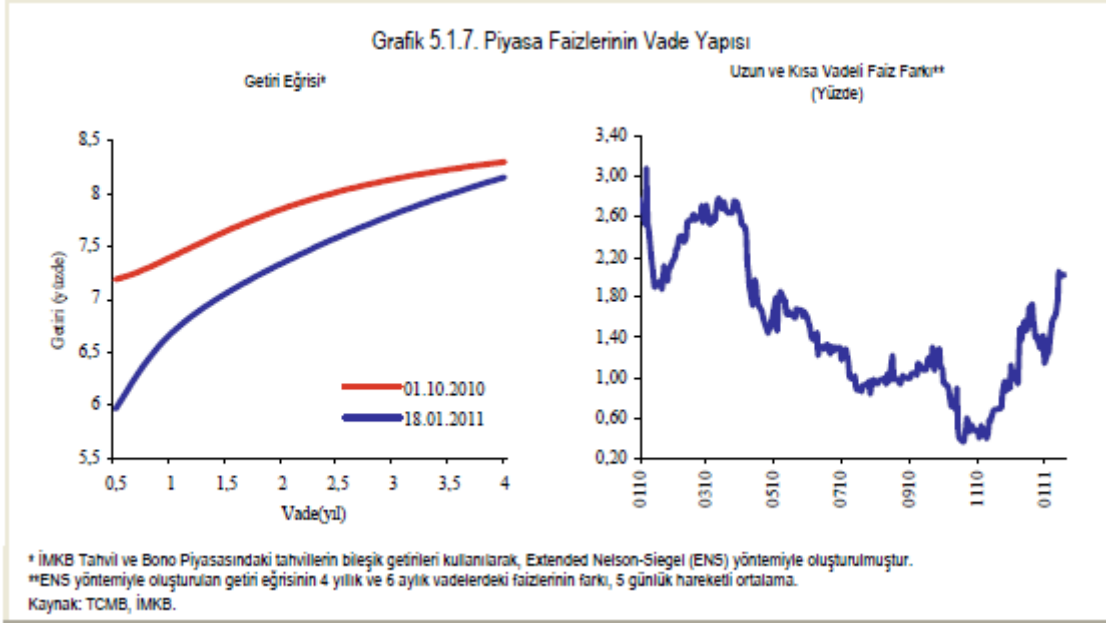


Piyasa faizlerinin aşağı yönlü eğiliminin, TCMB'nin ölçülü faiz indirimlerinin gündeme gelebileceğini belirtmesiyle birlikte Aralık ayının başından itibaren güçlendiği gözlenmiştir (Grafik 5,1,6)



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

Piyasa faizlerindeki düşüşün kısa vadelerde daha belirgin olmasıyla , getiri eğrisi önceki çeyreğe kıyasla dikleşmiştir.(Grafik 5,1,7).



Piyasa faizlerindeki düşüş reel faizlere de yansımış, orta vadeli reel faizler tarihsel olarak en düşük seviyelerine inmesinin ardından sınırlı miktarda yükselmeye başlamıştır.

Zorunlu karşılıkların ağırlıklı ortalamasının artırılması yoluyla maliyet ve likidite kanalından gerçekleşen parasal sıkılaştırmanın , faiz indirimlerinin genişletici etkisini fazlasıyla telafi edeceği değerlendirilmektedir. Dolayısıyla ,TCMB'nin son dönemde aldığı para politikası kararlarının net etkisinin sıkılaştırıcı yönde olması beklenmektedir. (Tablo 7,1,1)

**Tablo 7.1.1 Zorunlu Karşılık Oranlarına İlişkin Kararlar
(Yüzde)**

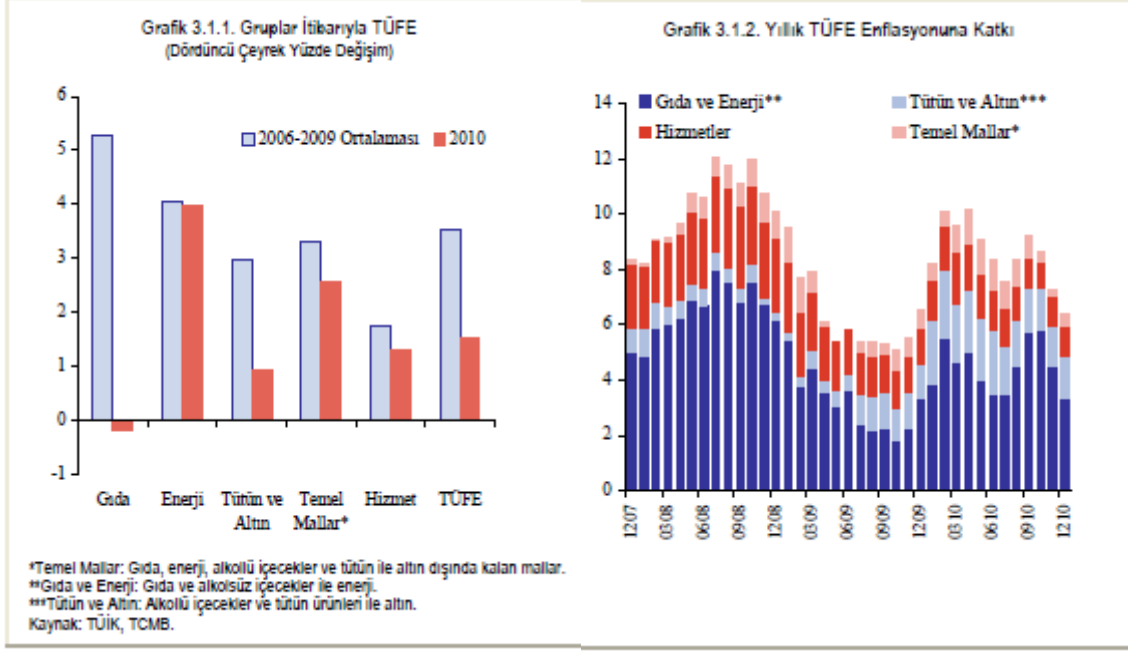
Karar Tarihi	Vadesiz	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıl ve daha uzun	Birikimli	Mevduat /katılım fonu dışı diğer*	Ağırlıklı Ortalama
16 Ekim 2009	5	5	5	5	5	5	5	5	5
23 Eylül 2010	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
12 Kasım 2010	6	6	6	6	6	6	6	6	6
17 Aralık 2010	8	8	7	7	6	5	5	8	7,4
24 Ocak 2011	12	10	9	7	6	5	5	9	9,4

*17 Aralık 2010 tarihli düzenlemeyle bankaların TCMB ve kendi aralarında yaptıkları hariç olmak üzere repo işlemlerinden sağladıkları fonlar da zorunlu karşılık kapsamına alınmıştır.

Kaynak: TCMB.

**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 verecektir. Yılın son çeyreğinde tüketici fiyatları yüzde 1,55 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 6,4 oranına gerilemiştir. Gıda fiyatları bu çeyrekte de tüketici fiyatlarının seyrinde öne çıkan temel unsur olmuştur(grafik 3,1,1).



Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) yapılan açıklamaya göre bina inşaatı maliyet endeksi, 2010 yılı 4.çeyrek döneminde, toplamda bir önceki döneme göre %1,57, bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,52 ve dört dönem ortalamalarına göre %5,75 artış göstermiştir. 2010 yılı dördüncü döneminde bir önceki döneme göre işçilik endeksi %0,42 ve malzeme endeksi %1,94 artmıştır.2010 yılı dördüncü döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işçilik endeksi %6,07ve malzeme endeksi %7,98 artmıştır.

10. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.12.2010 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 geçmiştir.

11. Portföy Tablosu

Şirketimizin 31.12.2010 tarihli portföy değer tablosuna göre; şirketin toplam portföy değeri 92.690 Bin TL, net aktif değeri 100.910 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 1.01 TL'dir.

12. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

Projenin ekspertiz değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2010 tarih 2010/051 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, Projenin değerlendirme günü itibari ile Projenin tamamı için 330.970.000TL (KDV Hariç)' dir.

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

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 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.

13. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

31.12.2010 tarihi itibarıyla 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.

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

SPK'nun Seri VI.No:20 Sayılı Tebliğe istinaden, Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş'ile 02.09.2010 tarihinde Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi imzalanmıştır.

15. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2010 tarihi itibarıyla pay başına net aktif değeri 1,01 TL, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,15 TL' dir.

**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****16. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler**

01.01.2010-31.12.2010 tarihleri arasında toplam 1.048.918 TL tutarında Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

01.01.2010 -31.12.2010	
Personel Ücretleri	252.892
SSK İşveren Hissesi	15.093
Diğer Personel Giderleri	27.174
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	428.884
Amortisman Giderleri	56.370
Aracılık Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	30.217
Reklam ve İlan Giderleri	16.608
Aidat Giderleri	28.333
KKEG	13.634
Kıdem Tazminatı	14.431
İTO Aidatları	7.515
Tescil ve ilan giderleri	11.973
Seyahat Giderleri	14
Ulaşım giderleri	16.689
Sigorta Giderleri	15.321
Temsil ve İkram Giderleri	4.602
İletişim Giderleri	9.797
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	8.900
Diğer	90.471
Toplam	1.048.918

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2010-31.12.2010 dönem içinde ödenen ücret toplamı 124.250 TL'dir.

17. Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

31.12.2010 tarihi itibarıyla portföy tablosunda gayrimenkuller toplamı 71.021 TL olup, toplam portföy değerinin % 77 '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
