

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



**Özderici Gyo**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2011 – 31.12.2011 DÖNEMİ**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

---

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

**İÇİNDEKİLER**

**ŞİRKET PROFİLİ**

Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	3
Yönetim Kurulu.....	3
Denetim Komitesi.....	3

**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ**

Pay Sahipleri İle İlişkiler.....	4
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık.....	5
Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi.....	6
Yönetim Kurulunun Yapısı.....	7

**FİNANSAL RAPORLAR**

İlgili Dönem Değerlendirmesi.....	9
Mali Tablolar.....	15
Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü.....	17
Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....	18
Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	19

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

**1.Rapor Dönemi**

01/01/2011 – 31/12/2011

**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**

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

<b>Ortaklar</b>	<b>Sermaye</b>	<b>Pay Oranı</b>
ALİ UĞUR ÖZDERİCİ	17.771.833	17,77
AHMET ÖZDERİCİ	17.771.832	17,77
ÖZDERİCİ HOLDİNG A.Ş.	31.025.113	31,03
İMKB TAKAS SAKLAMA	33.431.220	33,43
<b>TOPLAM</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00</b>

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 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 bilgilenme imkânı sağlamaktır.

Şirketimiz yönetimi, kamuya açıklanacak hususlarda gerekli özeni göstermekte ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek hususları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde yatırımcıların bilgisine sunmaktadır.

Bilgilendirme politikamız gereği yapılan duyurulara Şirketin aktif ve güncel olan internet sitesinde ([www.ozdericigyo.com.tr](http://www.ozdericigyo.com.tr)) de yer verilmektedir.

Ayrıca Şirketimize pay sahipleri tarafından yöneltilen sorulara 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 19 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 11 'dir. Dönem içinde, şirket yönetim kurulu üyelerinin farklı görüş açıkladığı herhangi bir konu olmadığı için, kamuya bu konu ile ilgili olarak, karşı oy gerekçelerine dair bir açıklama yapılmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan konularda yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılım sağlanmaktadır. 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.

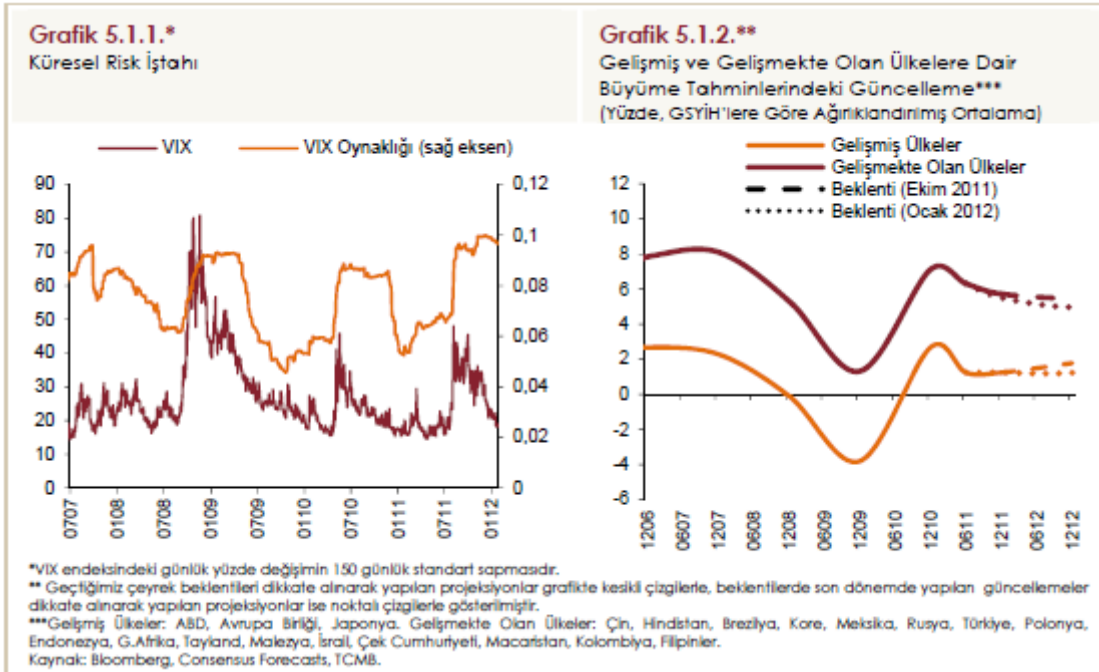
## 7.27 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

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 kullanılmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılmadığı gibi lehlerine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

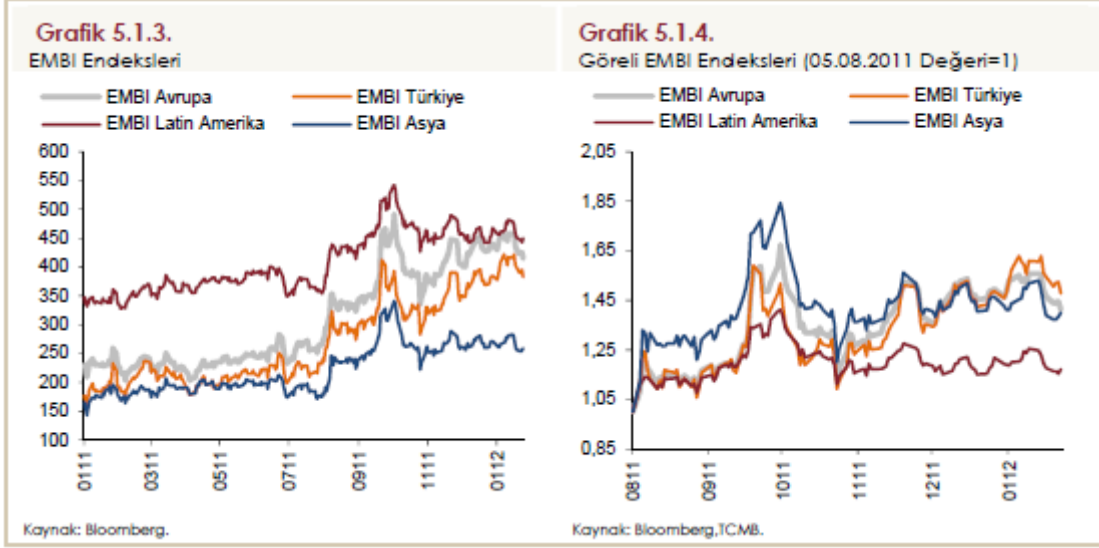
## 8. Ekonomik Gelişmeler:

2011 yılının son çeyreğinde açıklanan veriler küresel ekonomiye ilişkin aşağı yönlü risklerin devam ettiğine işaret etmektedir. Yılın son çeyreğinde Euro Bölgesindeki kamu borçlarının sürdürülebilirliğine dair endişelerin devam etmesi ve Euro Bölgesindeki bazı ülkelerin ve bankaların kredi notlarının düşürülmesi de sorunların büyümesine katkıda bulunmuştur. Ayrıca Avrupa Merkez Bankası tarafından alınan bazı önlemlere rağmen (3 yıl vadeli repo fonlama ve tahvil alım programı gibi) küresel risk iştahının oynaklığının tarihsel olarak yüksek seviyelerde seyrettiği gözlenmektedir (Grafik 5.1.1). Ayrıca 2011 yılının son çeyreğinde gelişmiş ülkelerde yaşanan sorunlar gelişmekte olan ülkelere de olumsuz olarak yansımış ve büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir (Grafik 5,1,2).



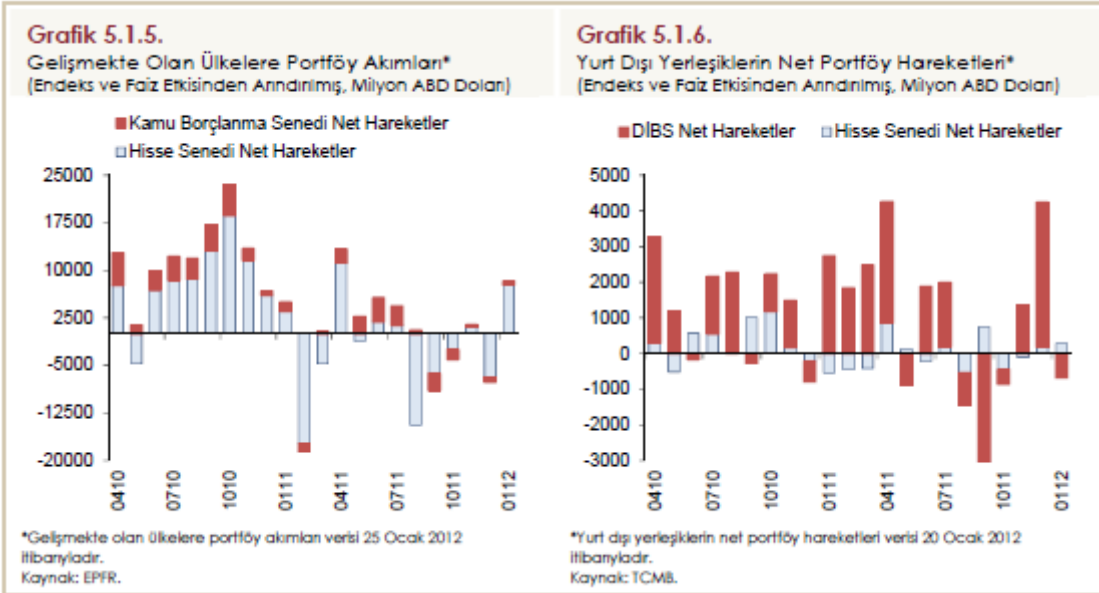
SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bu dönemde özellikle , Avrupa ülkeleri ile olan etkileşimlerin yüksek olmasına bağlı olarak, gelişmekte olan Doğu Avrupa ülkelerinin risk primlerinin artış gösterdiği gözlenmektedir (Grafik 5,1,3). Benzer şekilde , Türkiye'nin risk priminin de arttığı görülmüştür (Grafik 5,1,4).

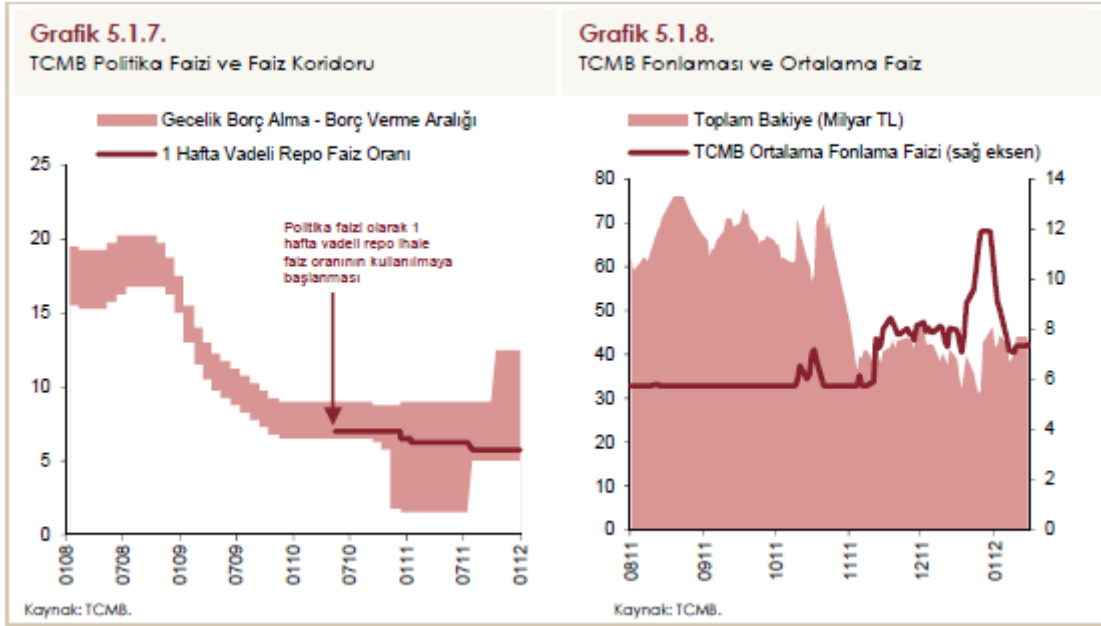


Küresel risk algılamalarındaki olumsuz seyir gelişmekte olan ülkelere portföy yatırımı biçiminde sermaye girişleri üzerinde de etkili olmuştur. (Grafik 5,1,5)

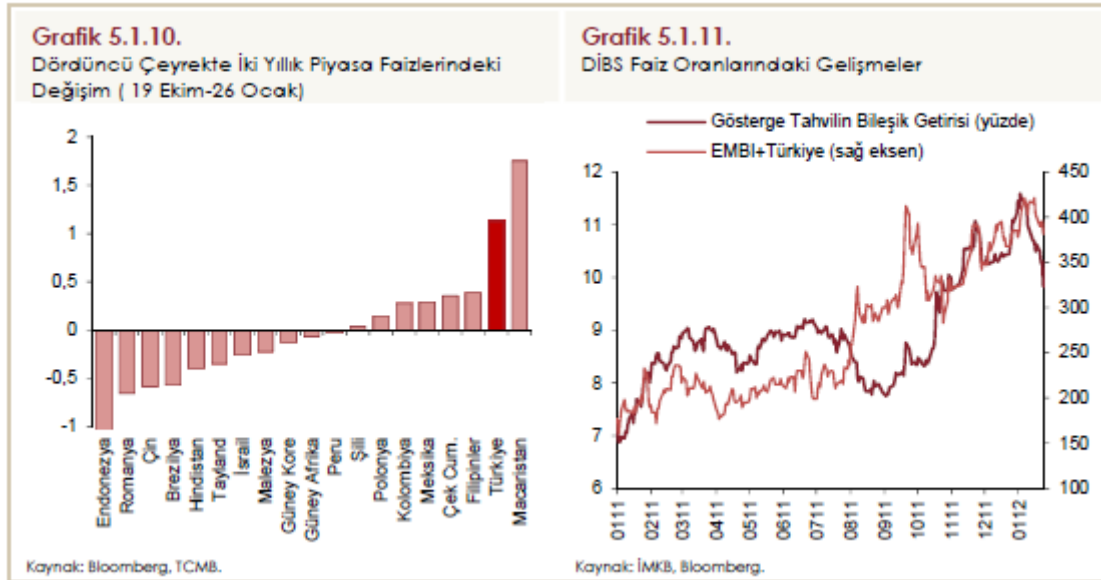
Türkiye'de ise son dönemde yurt dışı yerleşiklerin DİBS piyasasına önemli miktarda yatırım yaptıkları gözlenmektedir(Grafik 5.1.6).



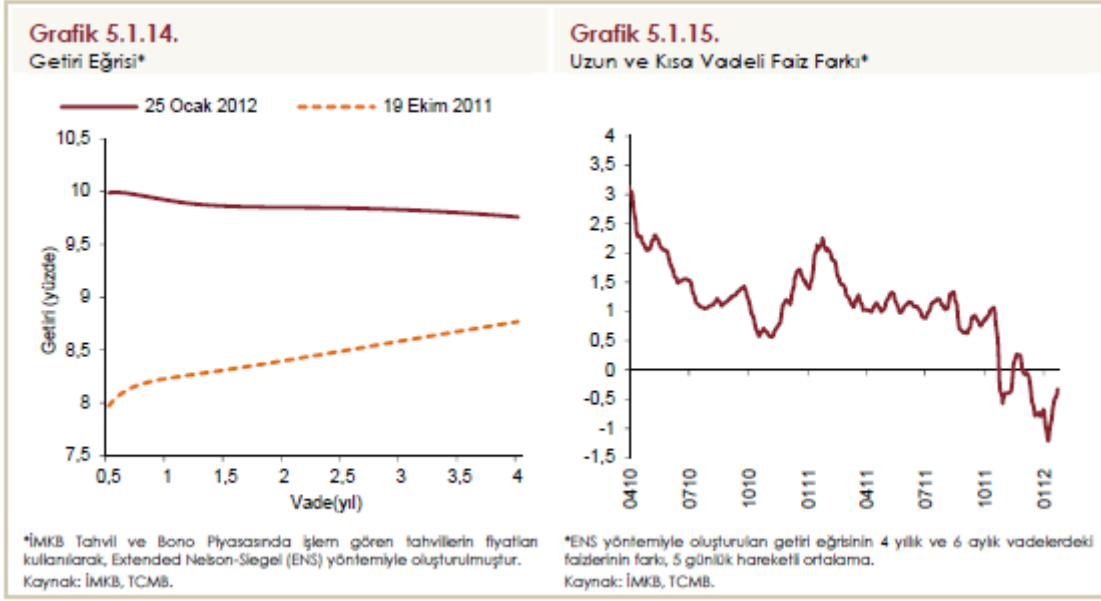
TCMB yılın son çeyreğinde küresel risk iştahının bozulmasıyla Türk lirasında gözlenen aşırı değer kaybını önlemek için ,Ekim ayından itibaren güçlü bir parasal sıkılaştırmaya gitmiştir. Bu çerçevede , gecelik borç verme faizleri 350 baz puan artırılarak faiz koridoru yukarı doğru genişletilmiştir (Grafik 5.1.7). Ayrıca piyasaya sağlanan likiditenin ağırlıklı ortalama faizi yükseltilmiştir(Grafik 5,1,8).

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

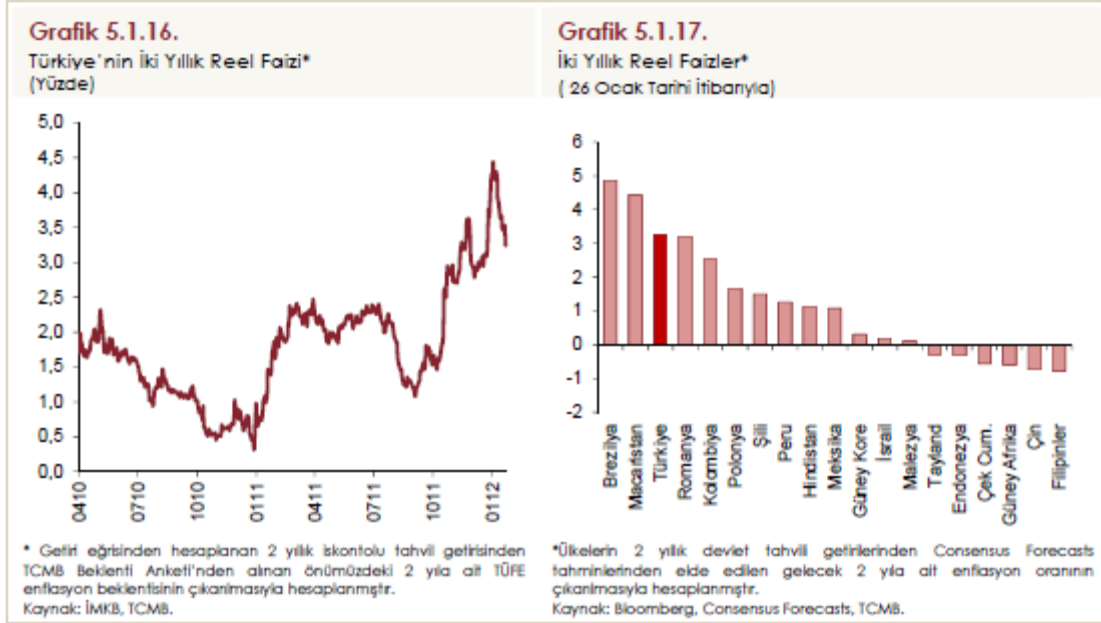
Yılın son çeyreğinde TCMB'nin sıkılaştırıcı para politikasının etkisiyle Türkiye'deki piyasa faizleri diğer gelişmekte olan ülke faizlerine göre daha fazla artış göstermiştir. (Grafik 5.1.10)  
Ayrıca Kasım ayından bu yana risk priminde gözlenen artış eğiliminin de piyasa faizlerindeki artışa etkili olduğu düşünülmektedir (Grafik 5,1,11).



Getiri eğrisi yılın son çeyreğinde sıkılaştırıcı para politikasının etkisiyle tüm vadelerde artış gösterirken kısa vadeli faizler uzun vadeli faizlere göre daha fazla yükselmiştir (Grafik 5.1.14).  
Bu gelişmelerin ardından , uzun ve kısa vadeli faiz farkı eksiye dönmüştür (Grafik 5,1,15).

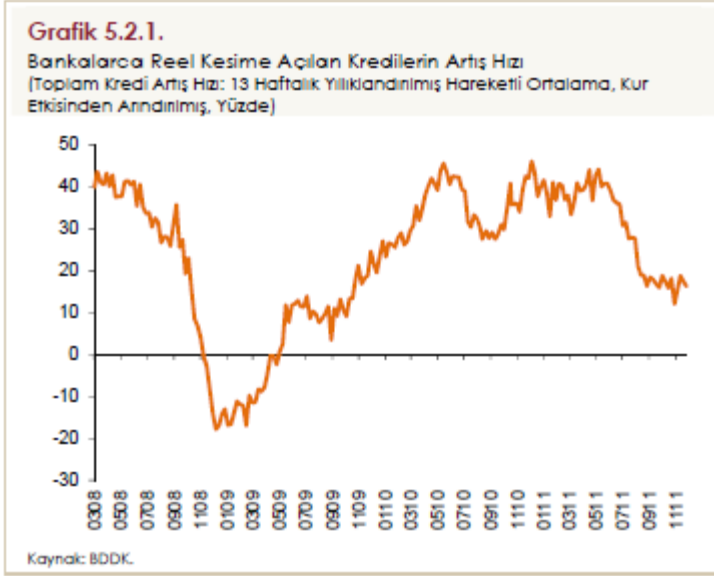
SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Piyasa faizlerindeki yükseliş eğilimi yılın son çeyreğinde reel faizlere de yansımıştır (Grafik 5.1.16). Türkiye'nin reel faizi bu dönemde diğer gelişmekte olan ülkelere kıyasla üst sıralarda yer almıştır (Grafik 5.1.17).

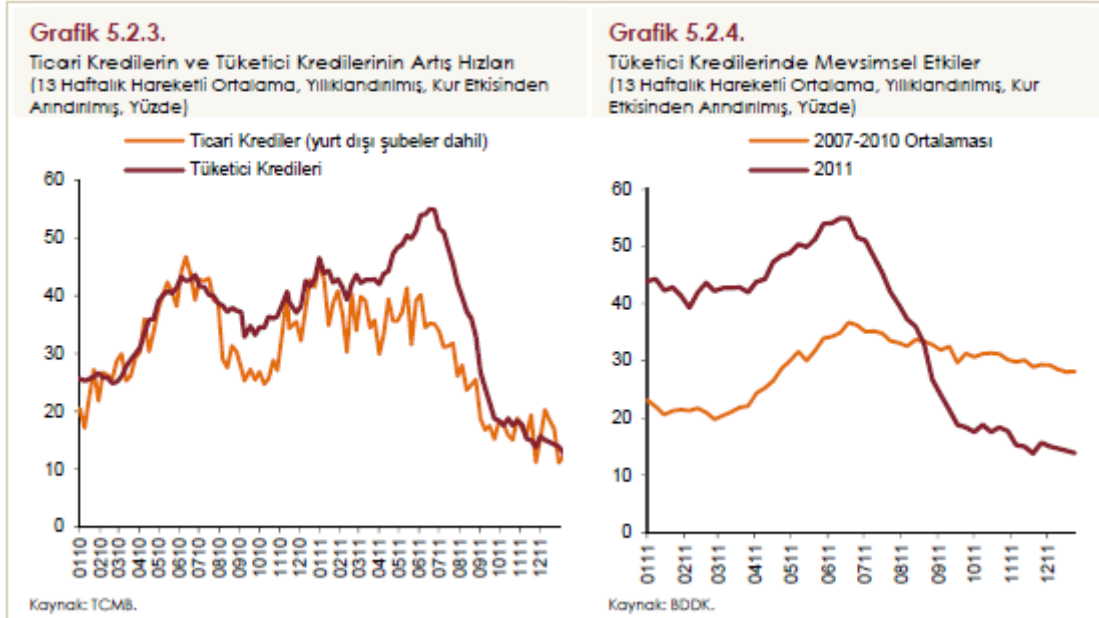


Yılın son çeyreğinde ,TCMB döviz satım ihaleleri ve doğrudan müdahale yoluyla piyasaya yaklaşık 10,5 milyar ABD doları döviz likiditesi sağlamıştır.

Yılın dördüncü çeyreğinde Banka kredileri belirgin bir yavaşlama eğilimi sergilemiştir( Grafik 5,2,1). Bu eğilimin en önemli belirleyicileri TCMB ve BDDK tarafından alınan politika tedbirleri olmuştur.

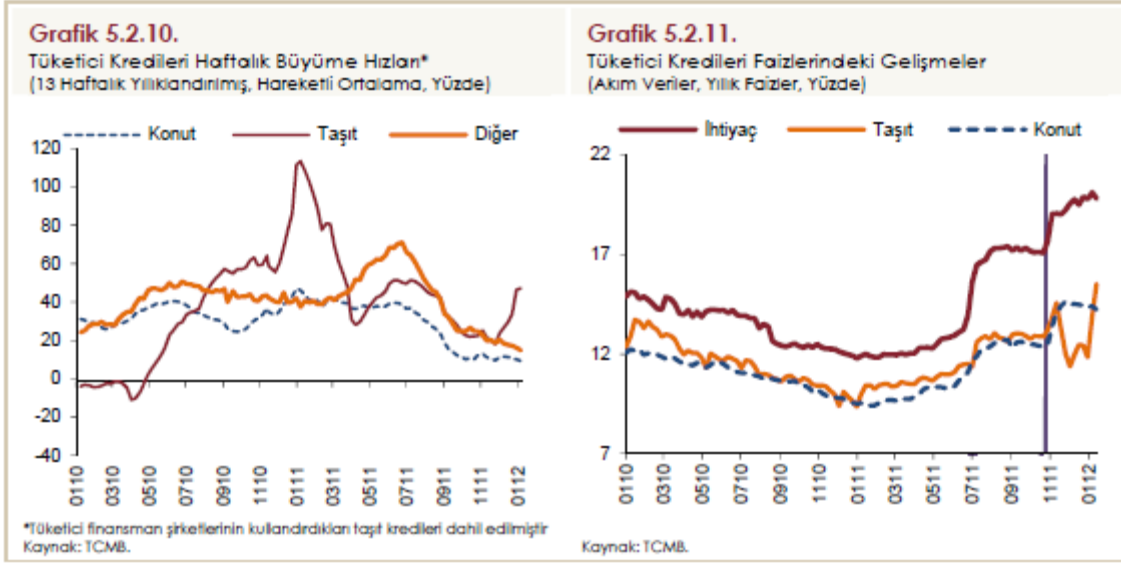
SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yılın son çeyreğinde tüketici kredilerinin yıllıklandırılmış büyüme hızı %14'e, ticari kredilerin yıllıklandırılmış büyüme hızı ise %14.6'ya gerilemiştir (Grafik 5,2,3). Son yıllardaki aynı dönem dönemlerdeki kredi büyüme rakamlarıyla kıyaslandığında 2011 yılı son çeyreğindeki kredi büyüme rakamlarının belirgin bir yavaşlamaya işaret ettiği görülmektedir (Grafik 5,2,4).



Son çeyrekte tüketici kredilerindeki en belirgin yavaşlama eğilimi konut kredilerinde gözlenmiştir (Grafik 5,2,10)

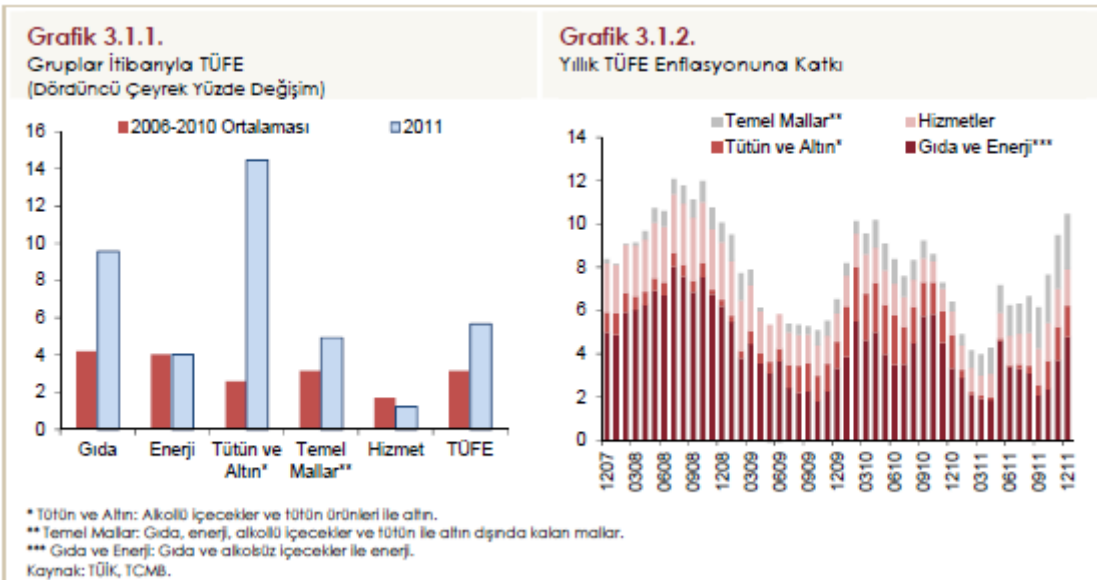
Tüketici kredileri faizleri TCMB'nin faiz koridorunun üst sınırının yükseltilmesi kararına kadar yatay bir seyir izlemiştir. Faiz koridorunun genişletilmesine ilişkin kararın ardından ise tüketici kredisi faizlerinde hızlı bir artış gözlenmiştir (Grafik 5,2,11).

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

2011 yılında tüketici enflasyonu önceki yıla kıyasla 4 puan yükselerek %10,45 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içinde Türk Lirasındaki değer kaybı, özellikle temel mal fiyatlarına yansiyarak, tüketici enflasyonundaki yükselişin ana belirleyicisi olmuştur.

Alt gruplar bazında bakıldığında, yılın son çeyreğinde fiyat değişim oranlarının gıda, alkol-tütün ve altın ile temel mallar gruplarında geçmiş yıllar ortalamasının oldukça üzerinde gerçekleştiği görülmektedir (Grafik 3,1,1).

Bu dönemde yıllık enflasyondaki yükselişe en büyük katkı gıda grubundan gelmiştir. Gıda grubunun yıllık enflasyona yaptığı katkı bir önceki çeyreğe kıyasla 2,68 puan yükselmiştir. (Grafik 3,1,2).



Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) yapılan açıklamaya göre bina inşaatı maliyet endeksi, 2011 yılı 4.çeyrek döneminde, toplamda bir önceki döneme göre %0,91 ve dört dönem ortalamalarına göre %12,41 artış göstermiştir. Bu dönemde işçilik endeksi %6,55 ve malzeme endeksi ise %14,24 artış göstermiştir.

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

## 9. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.12.2011 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 geçmiştir.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BİLANÇO (TL)

(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2011	31.12.2010
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>110.188.295</b>	<b>101.470.334</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	7.979.670	21.738.601
Finansal Yatırımlar	7	356.050	0
Ticari Alacaklar	10	6.188.497	7.392.276
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	5.563.016	7.000.000
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	625.481	392.276
Factoring Alacakları	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	1.287.741	300.000
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	11, 37	1.287.741	300.000
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	0	0
Stoklar	13	85.339.251	68.254.257
Canlı Varlıklar	14	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	9.037.086	3.785.200
(Ara Toplam)		<b>110.188.295</b>	<b>101.470.334</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	0	0
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>6.256.058</b>	<b>4.226.719</b>
Ticari Alacaklar	10	276.510	920.687
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	10, 37	0	665.238
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	276.510	255.449
Factoring Alacakları	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	9.862	259.862
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	11, 37	0	250.000
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	9.862	9.862
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	3.823.573	1.881.600
Maddi Duran Varlıklar	18	2.044.627	1.138.238
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	10.630	12.525
Şerefiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26	90.856	13.808
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>116.444.351</b>	<b>105.697.054</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.445.700</b>	<b>2.765.135</b>
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	3.741	3.196
Ticari Borçlar	10	1.276.123	2.683.632
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	10, 37	0	29
<i>Diğer Borçlar</i>	10	1.276.123	2.683.603
Diğer Borçlar	11	165.837	78.308
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	11, 37	0	0
<i>Diğer Borçlar</i>	11	165.837	78.308

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

Factoring Borçları	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
(Ara toplam)		<b>1.445.700</b>	<b>2.765.135</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>10.150.041</b>	<b>1.984.365</b>
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	377.349	295.606
<i>İlişkili Tarafra Borçlar</i>	11, 37	290.651	51.676
<i>Diğer Borçlar</i>	11	86.698	243.930
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	30.837	16.200
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Alınan Avanslar	26	9.741.855	1.672.559
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>104.848.610</b>	<b>100.947.554</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>104.848.610</b>	<b>100.947.554</b>
Ödenmiş Sermaye	27	100.000.000	100.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	0	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	89.044	89.044
Değer Artış Fonları	27	1.767.989	814.962
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	-525.889	-685.454
Net Dönem Karı/Zararı		2.948.028	159.565
<b>Azınlık Payları</b>	27		0
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>116.444.351</b>	<b>105.697.054</b>

**GELİR TABLOSU (TL)**  
**(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)****Bağımsız Denetim'den**

		<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
	<b>Dipnot Referansı</b>	<b>01.01.2011-31.12.2011</b>	<b>01.01.2010-31.12.2010</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>		<b>158.921</b>	<b>291.254</b>
Satış Gelirleri	28	158.921	10.147.377
Satışların Maliyeti (-)	28	0	(9.856.123)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>158.921</b>	<b>291.254</b>
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	0	0
<b>Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>158.921</b>	<b>291.254</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(763.063)	(1.048.918)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	1.960.685	329.149
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	0	(2.000)
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>1.356.543</b>	<b>(430.515)</b>

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	16	0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	1.876.102	891.392
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(284.617)	(301.312)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>2.948.028</b>	<b>159.565</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>2.948.028</b>	<b>159.565</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>	34	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı</b>	34	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>2.948.028</b>	<b>159.565</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>		<b>2.948.028</b>	<b>159.565</b>
Azınlık Payları	27	0	0
Ana Ortaklık Payları	27	<b>2.948.028</b>	<b>159.565</b>
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>0,0295</b>	<b>0,0016</b>
<b>Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>0,0295</b>	<b>0,0016</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>0,0295</b>	<b>0,0016</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>0,0295</b>	<b>0,0016</b>

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Konsalide Olmayan (Bireysel)Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	8.335.721	21.738.601
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı Projeler,Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a)	89.162.823	70.135.857
C	İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		18.945.807	13.822.596
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı )</b>	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	<b>116.444.351</b>	<b>105.697.054</b>
E	Finansal Borçlar	Seri:VI,No:11,Md.35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Seri:VI,No:11,Md.35	3.741	3.196
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI,No:11,Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.35	104.848.610	100.947.554
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		11.592.000	4.746.304
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	<b>116.444.351</b>	<b>105.697.054</b>
Konsalide Olmayan (Bireysel)Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	8.335.721	21.738.601
A2	Vadeli /Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	8.335.721	21.738.602
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	-	-
J	Gayrinakti Krediler	Seri:VI,No:11,Md.35	-	-

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

K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	-	-
---	---	-------------------------	---	---

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	-	-	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a),(b)	0,84	0,87	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	-	-	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	-	-	49%
5	Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	-	-	20%
6	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI,No:11,Md.32/A	-	-	10%
7	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.35	-	-	500%
8	Borçlanma Sınırı	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	-	-	10%
	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz				

31.12.2011 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 89.162.823 TL olup, toplam portföy değerinin % 84 'ünü oluşturmaktadır, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin 27. maddesinde şartlar sağlanmaktadır.

Şirketimiz Seri VI.No:20 Sayılı Tebliğe istinaden, Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş' ile Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi mevcuttur.

### 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 Bloкта 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 31.12.2011 tarih 2011/0112 no'lu Değerleme Raporu ile tespit edilmiş olup, Projenin değerlendirme günü itibarı ile tamamlanma oranı % 25,43 olup 249.700.000 (KDV Hariç) TL'dir. Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 486.625.000TL (KDV Hariç)'olarak tespit edilmiştir.

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 verilmiş olup 15.01.2012 tarihinden itibaren kira sözleşmesi yenilenecek olup 85.800 USD+KDV (Aylık 7.150 USD+KDV) olacaktır.. 40 m2'lik kısmı ise Özderici Holding A.Ş.'ye aylık 950 usd+kdv bedelle 2011 yılı için bir yıllığına kiraya verilmiştir.01.01.2012 tarihinden itibaren kira sözleşmesi yenilenecek olup 13.440 USD+KDV (Aylık 1.120 USD+KDV) olacaktır

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

Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 05.12.2011 tarihli 2011/0111 sayılı ekspertiz raporunda Yapı Kredi Plaza ofis katının arsa payı dahil pazar değeri 5.700.000 TL (KDV dahil 6.726.000 TL), aylık toplam kira değeri ise 25.568 TL(KDV dahil 30.170,24 TL) olarak belirlenmiştir.

**12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler**

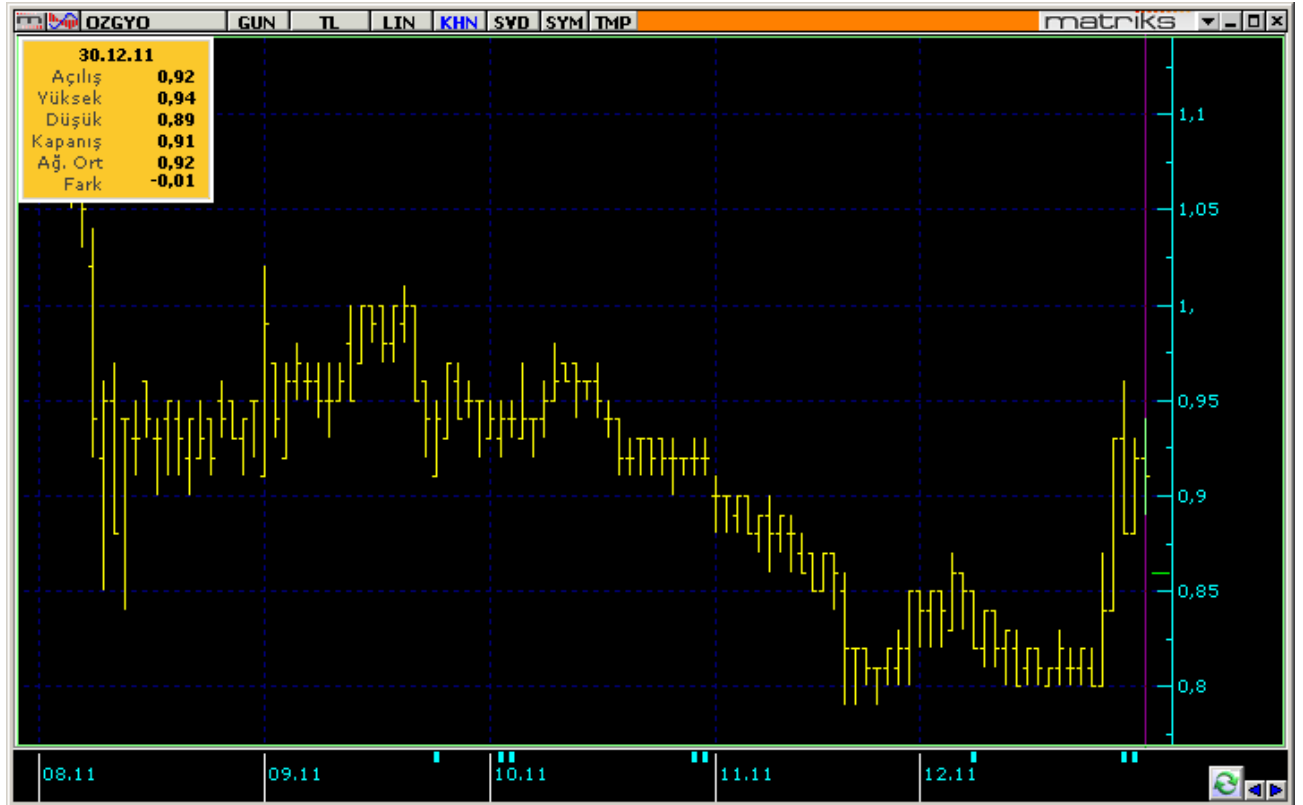
31.12.2011 tarihi itibarıyla iştirakimiz bulunmamaktadır.

**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 27.01.2012 tarih 77 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 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Reel 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**

31.12.2011 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 0,92 TL' dir.



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

01.01.2011-31.12.2011 tarihleri arasında toplam 763.063 TL tutarında Genel Yönetim Gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2011-31.12.2011 dönem içinde ödenen ücret toplamı 133.500 TL'dir.

**16. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar**

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

**AHMET ÖZDERİCİ**

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür