

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

1.Rapor Dönemi

01/01/2009 – 30/09/2009

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 100.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 7.800.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

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

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

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Üye : Orhan AKSÜT

26.02.2009 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

26.02.2009 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında denetçiliğe 1 yıl için Mehmet Halim Şahin seçilmiştir.

6.Ortaklık Yapısı

_Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
Ahmet Özderici	624.166	8,00
Ali Uğur Özderici	624.166	8,00
Özderici Holding A.Ş.	3.524.246	45,18
Halka Açık Kısım	3.027.422	38,82
TOPLAM	7.800.000	100,00

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

7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

BÖLÜM I – PAY SAHIPLERİ

7.2 Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Şirket Yönetim Kurulumuzun almış olduğu 08.04.2009 tarih 34 sayılı karar uyarınca Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi oluşturulmuş, bu birimden sorumlu olmak üzere Sema Eraslan'ın görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Sema Eraslan'ın İletişim Bilgileri :

Tel : 0212 281 52 61

Faks : 0212 270 23 53

E-posta : semaeraslan@ozdericigy.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, bir de olağanüstü genel kurul gerçekleşmiştir. Şirketimizin 26.02.2009 tarihinde yapılan 2008 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 09/02/2009 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ile 10/02/2009 tarihli Dünya ve Ulus gazetelerinde yayınlanmış ve nama yazılı pay sahiplerine de genel kuruldan yirmi gün önce iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Toplantı nisabı % 67 olarak gerçekleşmiştir. Genel Kurul'dan 15

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

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.

Şirketimizin olağanüstü genel kurulu ise, usulüne uygun olarak, 30.09.2009 tarihinde yapılmış, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 24/04/2009 tarih 2009-18 sayılı Kurul Haftalık Bülteninde açıklanan ‘‘Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar’’ duyurusu ve SPK’nın 03.09.2009 tarihli B.02.1.SP.K.0.15-729/10678 sayılı yazısı kapsamında, Şirketimizin 31.12.2008 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal tablolarında yer alan 8.649.066 TL tutarındaki bilanço açığının bir kısmının sermaye azaltımı yoluyla kapatılmasına, yapılacak sermaye azaltımında ‘‘Payların İptal Edilmesi’’ yönteminin uygulanmasına, yapılacak sermaye azaltımının 5.200.000 TL olmasına ve bu suretle Şirket sermayesinin 7.800.000 TL’den 2.600.000 TL’ye düşürülmesine, yapılacak sermaye azaltımı ile eş anlı olarak 5.200.000 TL nakit sermaye artışı yapılarak sermayenin, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının asgari sermaye tutarı olan 7.800.000 TL’ye artırılmasına ve bu konuda işlemlerin tamamlanması için şirket genel müdürüne yetki verilmesine karar verilmiştir..

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.

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

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

7.8 Şirket Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikamızın amacı, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilginin ilgili yetkili kurumlar, mevcut ve potansiyel yatırımcılar, pay sahipleri, diğer menfaat sahipleri ve dolayısıyla kamuyu eşit bir biçimde paylaşmak, sürekli, etkin ve şeffaf bilgilendirme imkânı sağlamaktır.

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

Bilgilendirme politikamız gereği yapılan duyurulara Şirketin aktif ve güncel olan internet sitesinde (www.ozdericigo.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.

7.9 Özel Durum Açıklamaları

Şirket bu dönem içerisinde 21 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.ozdericigo.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 SAHIPLERİ

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 bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

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

7.15 İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikası, nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi, insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlanmaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış olan her türlü hakkı korunmaktadır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle, çalışanlarla ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar gerek gördüğü konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikayet alınmamıştır.

7.16 Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimizde henüz pazarlama ve satış faaliyeti söz konusu 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 ilzamı, 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

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

Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerektiği belirtilmiştir.

7.20 Şirketin Misyon ve Vizyonu İle Stratejik Hedefleri

Şirketimizin misyon ve vizyonu yönetim kurulu tarafından belirlenmiş olup, internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

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

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

Yöneticiler tarafından oluşturulan stratejik hedeflerin onaylanması ve sonrasında bu hedeflere 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 14'dür. 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 Yasası

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.

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

7.25 Etik Kurallar

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

7.26 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

7.27 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul kararı gereğince huzur hakkı ödenmekte olup, Yönetim Kurulu Üyelerinin mali haklarının tespitinde performans dayalı olacak ve şirketin performansını yansıtacak bir ödüllendirme uygulanmamaktadır.

Şirket, Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmadığı gibi lehlerine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

8. 01/01/2009-30/09/2009 Döneminin Değerlendirilmesi

Şirketimiz portföy işletmeciliği yetki belgesi alımı ile ilgili 9 Ocak 2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş; 30 Ocak 2009 tarihinde "Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi" alınmış ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğun'ca tescil edilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 16.01.2009 tarih 24 sayılı karar uyarınca; Şirket'in, esas sözleşmede gayrimenkul satış işlemi ile ilgili açık hüküm bulunmaması nedeniyle tapu müdürlüğünde yaşamış olduğu, gayrimenkul satışı ile ilgili sorunları gidermek üzere, esas sözleşmenin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı maddesinin tadil edilmesi ile ilgili karar alınmış, bununla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.01.2009 tarihli B.02.1.SP.K.0.15-87 sayılı yazısı ile; T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 02.02.2009 tarihli yazısı ile gerekli izinler alınmış ve 26.02.2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da sözkonusu esas sözleşme tadil metinleri kabul edilmiştir.

Birleşme öncesi Uğur Gayrimenkul'ün mülkiyetinde bulunan ve birleşme sonrası Şirketimizin gayrimenkul portföyüne dahil edilen Maltepe/İstanbul' da bulunan 2 adet parselin Seri:IV, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği"ne uygun hale getirilmesi için Kurul Kararı'nın tebliğ tarihinden itibaren 3 ay süre verilmiştir. Buna istinaden Şirketimizin 29.12.2008 tarihli Genel Kurul Toplantı' sında alınan karar ile söz konusu parsellerin Özderici Holding A.Ş. ye devredilmesine karar verilmiş ve 27.02.2009 tarihinde yapılan sözleşme gereğince, sözkonusu 2 adet parsel Özderici Holding A.Ş.'ye satılmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 11 Mayıs 2009 tarihinde almış olduğu karar uyarınca; Şirketimiz 31.12.2008 bilançosunda yer alan 8.649.066 TL geçmiş yıl zararlarından kaynaklanan bilanço açığının bir kısmının kapatılması amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2009-18 sayılı bültende "Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar" duyurusu kapsamında, 5.200.000 TL sermaye azaltımı yapılmasına, aynı kapsamda bilanço açığının

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

kapatılması amacıyla gerçekleştirilen sermaye azaltım tutarı olan 5.200.000 TL tutarında sermaye artırımı yapılmasına ve artırılan tutarın mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına ve gerekli işlemlerin başlatılmasına karar verilmiş, 29 Mayıs 2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. SPK'nın 01.09.2009 tarih 27/762 sayılı toplantısında; Şirkete gerekli işlemlerin tamamlanması şartıyla, izin verilmiştir. Yapılacak 5.200.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı ve artırımı kararı, 30.09.2009 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda onaylanmış ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 01/10/2009 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilmiştir. Sermaye azaltım işlemi 02.10.2009 tarihinde başlamış ve 06.10.2009 tarihinde sona ermiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.10.2009 tarih GYO.59/762 sayılı yazısı ile kayda alınan izahname, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na 08.10.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Yeni Pay Alma Hakları 12.10.2009 - 26.10.2009 tarihleri arasında kullanılmaktadır.

9.Ekonomik Gelişmeler:

2007 yılının 2.yarisından bu yana küresel bir finansal kriz yaşanmaktadır. Bu kriz klasik bir bankacılık krizi olmayıp karmaşık türev ürünleri de kapsamaktadır. Krizin ekonomik aktivite üzerindeki en şiddetli etkileri 2008 yılı 4. çeyreğinden itibaren tüm dünyayı kapsıyacak şekilde derinleşen küresel kriz, 2009 yılı ikinci çeyreğinde de etkisini sürdürmüştür. Bu dönemde, finansal sisteme ve küresel iktisadi faaliyete dair açıklanan veriler krizin en yoğun dönemlerinin geride kaldığına işaret etmiştir. Bununla birlikte, iktisadi faaliyete dair öncü göstergelerdeki iyileşmenin yavaş olması, kredi piyasalarındaki sorunların devam etmesi ve istihdam koşullarındaki zayıflamanın sürmesi kriz sonrası toparlanmanın yavaş ve kademeli olacağını teyit etmiştir.

2009 yılının ilk çeyreği küresel krizin reel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin derinleştiği bir dönem olmuştur. 2009 yılının ilk çeyreği itibariyle küresel krizin olumsuz etkileri gelişmekte olan ve yükselen piyasa ekonomilerinde de belirgin olarak hissedilmeye başlamıştır. Özellikle gelişmiş ülkelerde uygulamaya koyulan ve tarihsel olarak görülmemiş boyutlara ulaşan mali destek paketleri kredi piyasalarındaki aşırı sıkışıklığı gidermeye yeterli olmamış, iktisadi faaliyetin küresel ölçekte hızlı bir şekilde yavaşlamasıyla birlikte büyüme oranları belirgin olarak gerilemiştir. Böylece, 2008 yılının büyük bölümünde hakim olan enflasyon baskıları, gelişmiş ülkelerde 2009 yılının ilk çeyreğinde yerini deflasyon kaygılarına bırakmıştır. IMF/Dünya Bankası toplantıları Ekim 2009'un ilk haftasında İstanbul'da yapılmış olup, bu toplantıların öncesinde IMF Global Finansal İstikrar Raporu (GFSR) ve Dünya Ekonomik Görünüm(WEO) raporlarını yayınladı. GFSR raporunda IMF global finansal sisteme ilişkin zarar tahminini bir önceki 4 trilyon dolar seviyesinden 3,4 trilyon dolara düşürürken,WEO raporunda da global büyüme tahmini 2010 yılı için %2.5 seviyesinden %3,1'e revize edildi. IMF 2009 yılı için daralma tahminini ise %-1,4 'ten %-1,1'e iyileştirdi. Dünya ekonomisindeki büyümeye 2009 yılında %1,7 2010 yılında %5,1 büyüme ile gelişmekte olan ülkelerin öncülük etmesi bekleniyor. IMF Türkiye ekonomisi için 2010 yılında %3,7 büyüme öngörürken, gelişmiş ülkelerdeki büyümenin ise 2010 yılında %1,3 ile sınırlı kalması beklenmektedir.

2009 yılı Eylül ayında tüketici fiyat endeksi yüzde 0,39 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 5,27'e düşmüştür. Ekim ayında dayanıklı tüketim mallarındaki vergi indirimlerinin sona ermesine ve elektrik tarifelerindeki artışa rağmen yıllık enflasyonun düşük düzeyini koruyacağı tahmin edilmektedir.

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

Türkiye’de ekonomide yavaşlama ile birlikte artan işsizlik oranı yüksek seyrini korumaya devam ederken, işsizlik oranı Temmuz’da %12,8 ile geçtiğimiz yıl ile karşılaştırıldığında yıllık %35 artış ile 3,3 Milyon kişiye ulaşmıştır.

Ekonomide toparlanma işaretleri görülmekle beraber krizden çıkışın zaman alacağı ve büyüme oranlarının uzun bir süre yavaş seyredeceği görülüyor. Hükümetin son Orta Vadeli Program’da yayınladığı tahminleri işsizlik oranının 2010’da %14,6, 2011’de % 14,2 ve 2012 yılında ise %13,3 olacağı yönündedir.

Türkiye İstatistik Kurumunun açıkladığı Bina inşaatı maliyet endeksi bu yılın üçüncü çeyreğinde (temmuz-ağustos-eylül) bir önceki döneme göre yüzde 0,55 oranında artarken, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 3,37 azalmıştır.

TCMB faiz indirimlerine başladığı 2008 yılının Kasım ayından itibaren bugüne kadar politika faizlerini toplam 1000 baz puan düşürmüştür. Böylece TCMB’nin gecelik faiz oranını son para kurulu toplantısında 50 baz puan düşürerek, %6.75’e geriletmiştir. Borç verme faiz oranı ise %9,25’e indirilmiştir. Para politikasının seyrine ilişkin ise TCMB, bir sonraki toplantıda faiz indirim hızının yavaşlayabileceğini belirtti. TCMB ayrıca piyasada TL likiditesine destek olmak için bankaların TL zorunlu karşılık oranlarını da %6 seviyesinden %5 ‘e indirdi. Böylece, bankacılık sistemine 3,3 milyar TL ‘lik kalıcı likidite sağlandığı belirtildi.

Tüm bu gelişmelerin sonucunda gösterge niteliğindeki 03/08/2011 vadeli yeni gösterge kağıdın bileşik faizi yaklaşık %8 ‘e inmiştir.

Küresel risk algılamalarındaki iyileşmeyle birlikte gelişmekte olan ülkelerin risk primleri hızla düşmüş ve Lehman Brothers’ın iflasından önceki seviyelere yaklaşmıştır(Grafik 5,1,2)

Grafik 5.1.2. Risk Primi Göstergeleri



Daha riskli varlıklara yönelme eğilimi sonucunda, gelişmekte olan ülkelere portföy hareketleri kanalıyla sermaye girişleri gözlenmiştir. Bu dönemde gelişmekte olan ülke para birimleri değer kazanmış, bu ülkelerin borsalarında gelişmiş ülke borsalarının üzerinde yükselişler gerçekleşmiştir.

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

10. Mali Tablolar

Şirketimizin 30.09.2009 dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmemiştir.

11. Portföy Tablosu

Şirketimizin 30.09.2009 tarihli portföy değer tablosuna göre; şirketin toplam portföy değeri 20.196 Bin TL, net aktif değeri 11.953 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 1,53 TL'dir.

12. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketimizin kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile yatırım yaptığı İstanbul Maltepe İlçesindeki net alanı 28.062 m2 olan arsa üzerindeki proje geliştirme çalışmaları tamamlanmış olup, 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları(inşaat ruhsatları) Maltepe Belediye Başkanlığı'ndan 09.09.2008 tarihinde alınmıştır. Elite Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2008 tarihli ekspertiz raporunda arsa için 89.800.000 TL(kdv hariç) ve arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan Nuvo Dragos Projesinin değeri için ise 331.895.000 TL(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 İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.10.2007 tarihinde yapılan kira sözleşmesi uyarınca; ilk yıl için aylık 5500 usd +kdv; ikinci yıl için ise 6500 usd+kdv bedelle iki yıl süreyle kiraya verilmiştir. 40 m2'lik kısmı ise Özderici Holding A.Ş.'ye aylık 920 usd+kdv bedelle 2009 yılı için bir yıllığına kiraya verilmiştir.

Elite Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Mart 2009 tarihli 2009/1211 sayılı ekspertiz raporunda Yapı Kredi Plaza ofis katının arsa payı dahil pazar değeri 2.675.000 TL (KDV dahil 3.156.500 TL), aylık toplam kira değeri ise 18.470 TL(KDV dahil 21.794,60 TL) olarak belirlenmiştir. Metrekare başına aylık kira bedeli ise 38 TL olmaktadır.

İstanbul Zeytinburnu Akevler'deki 54 adet dairemiz yer almaktadır. Dairelerimizden 22 adeti kiraya verilmiş olup, 32 adeti satmak veya kiraya verilmek amacıyla portföyümüzde yer almaktadır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 14.03.2008 tarih 2008/940 no'lu Değerleme Raporu ile binaların (70 adet daire, 1 adet dükkan) piyasa değeri 14.310.000 TL olarak hesaplanmış olup, şu anda portföyümüzde bulunan dairelerimizin ekspertiz değeri 10.615.000 TL'dir. Yine Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 23.03.2009 tarih 2009/1212 no'lu Değerleme Raporu ile her bir dairenin aylık kira bedeli 800 TL(KDV dahil 944 TL) olarak tespit edilmiştir. 22 adet kiraya verilen dairenin aylık ekspertiz kira bedeli 17.600 TL olup, aylık elde edilen kira geliri 18.974 TL'dir.

13. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

30.09.2009 tarihi itibarıyla iştirakimiz bulunmamaktadır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****14. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Gayrimenkul Değerleme Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler**

Gayrimenkul Değerleme Şirketine İlişkin Bilgiler: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile aşağıda detayları bulunan 1 adet sözleşme yapılmıştır.

1- 23/03/2009 tarihli 2008/1211 rapor no'lu şirketin Yapı Kredi Plaza'da bulunan ofis katı ile ilgili ve 2008/1212 rapor no'lu İstanbul Zeytinburnu Akevler Sitesi'nde bulunan daireler ile dükkanın pazar değeri ile ilgili, toplam tutarı KDV dahil 1.750 TL olan, değerlendirme raporları

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirketinin Ortaklık Yapısı		
	Sermaye Payı (TL)	Pay Oranı(%)
1- Türker Polat	170.000	34,00
2- İsmail Kilimci	170.000	34,00
3- İhsan Karabacak	110.000	22,00
4- Ercan Bilgen	45.000	9,00
5- Erkan Bilgen	5.000	1,00
TOPLAM	500.000	100,00

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile 17.06.2008 tarihinde bir yıllık süre için yapmış olduğumuz Merkezi Kayıt Sistemine İlişkin Kurumsal Aracılık Sözleşmesi'nin süresi bitmiş olup; 29.05.2009 tarihinde Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Merkezi Kayıt Sistemine İlişkin Kurumsal Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

15. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Şirketimiz portföy işletmeciliği yetki belgesi alımı ile ilgili 9 Ocak 2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş; 30 Ocak 2009 tarihinde "Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi" alınmış ve 05.02.2009 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilmiştir.

30.09.2009 tarihi itibarıyla pay başına net aktif değeri 1.53 TL, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,35 TL'dir.

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



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

01.01.2009-30.09.2009 tarihleri arasında toplam 741.025 TL tutarında Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

	01.01.2009- 30.09.2009
Personel Ücretleri	171.758
SSK İşveren Hissesi	12.007
Diğer Personel Giderleri	13.100
Vergi Resim Harc Giderleri	239.873
Amortisman Giderleri	31.447
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	26.345
Reklam ve İlan Giderleri	2.385
Aidat Giderleri	16.980
KKEG	9.750
Kıdem Tazminatı	11.865
İTO Aidatları	1.700
Tescil ve ilan giderleri	6.360
Sigorta Giderleri	1.702
Seyahat Giderleri	2.676
Dava ve Mahkeme Giderleri	1.500
Zeytinburnu Akevler Giderleri	141.840
Diğer	49.737
Toplam	741.025

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2009-30.09.2009 dönem içinde ödenen ücret toplamı 85.500 TL'dir.

17. Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla portföy tablosunda gayrimenkuller toplamı 17.730 TL olup, toplam portföy değerinin %88'ini 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**

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

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
