

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

**1.Rapor Dönemi**

01/01/2010 – 31/03/2010

**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**

<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

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**

<b>_Ortaklar</b>	<b>Sermaye</b>	<b>Pay Oranı</b>
Ahmet Özderici	1.169.966	15,00
Ali Uğur Özderici	775.640	9,94
Özderici Holding A.Ş.	2.419.959	31,03
Halka Açık Kısım	3.434.435	44,03
<b>TOPLAM</b>	<b>7.800.000</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 SAHİPLERİ**

**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](mailto: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 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 tarihinde iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Toplantı nisabı % 51 olarak gerçekleşmiştir. Genel

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

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

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

### **7.5 Oy Hakları ve Azınlık Hakları**

Şirket esas sözleşmesinde imtiyazlı oy hakkı yoktur. Her pay bir oy hakkına sahiptir. Şirkete hakimiyet ilişkisi de getirecek şekilde karşılıklı iştirak içinde olan Özderici Holding A.Ş. mevcut genel kurulda oy kullanmıştır. Azınlık paylarının yönetimde temsiline ve birikimli oy kullanma yöntemine ait uygulamamız bulunmamaktadır.

### **7.6 Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı**

Şirket karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirketimiz kar dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uymaktadır. Şirket esas sözleşmemizin 33. maddesinde kar dağıtım politikası ile ilgili gerekli bilgiler bulunmakta olup, bunun dışında kamuya açıklanmış özel bir kar dağıtım politikası mevcut değildir. Şirketimizin kar dağıtım zamanına, karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceğine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda karar verilir.

### **7.7 Payların Devri**

Şirket esas sözleşmemizde payların devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri, herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

## **BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **7.8 Şirket Bilgilendirme Politikası**

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

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

Bilgilendirme politikamız gereği yapılan duyurulara Şirketin aktif ve güncel olan internet sitesinde ([www.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 8 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.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, içeriden öğrenenlerin ticaretine ilişkin oluşturulmuş yasal düzenlemelere tam anlamı ile uyulması için gerekli tüm tedbirleri almıştır.

**BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ**

**7.13 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

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

**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.

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

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

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

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

#### **7.21 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

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

#### **7.22 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları**

Şirket yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket esas sözleşmesinde açıkça yer verilmiştir.

#### **7.23 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Yönetim Kurulu toplantıları, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkanın çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkana yazılı olarak başvurup, kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir.

Dönem içerisinde yönetim kurulu toplantı sayısı 7'dir. Dönem içinde, şirket yönetim kurulu üyelerinin farklı görüş açıkladığı herhangi bir konu olmadığı için, kamuya bu konu ile ilgili olarak, karşı oy gerekçelerine dair bir açıklama yapılmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan konularda yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılım sağlanmaktadır. Geçmiş yönetim kurulu toplantılarında, toplantı esnasında yöneltilen bir soru olmadığından dolayı kayıtlarımız da böyle bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

#### **7.24 Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı**

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

#### **7.25 Etik Kurallar**

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

#### **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.

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

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 performansla 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. 01/01/2010-31/03/2010 Döneminin Değerlendirilmesi**

Şirket Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 03.02.2010 tarih 45 sayılı karar uyarınca, Şirketin 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 9.000.000 TL.'si iç kaynaklardan, 9.000.000 TL.'si ise nakit olmak üzere 7.800.000 TL.'den 25.800.000 TL.'ye artırılmasına karar verilmiş ve 04.02.2010 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen 29.03.2010 tarih GYO.61/213 sayılı kayda alma belgesi ile artırılan sermayeyi temsilen ihraç edilecek paylar Kurul kaydına alınmıştır. Bedelli sermaye artırımına ilişkin rüçhan hakları 05.04.2010-19.04.2010 tarihleri arasında kullandırılmış olup, sermaye artırım işlemleri rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir.

**9.Ekonomik Gelişmeler:**

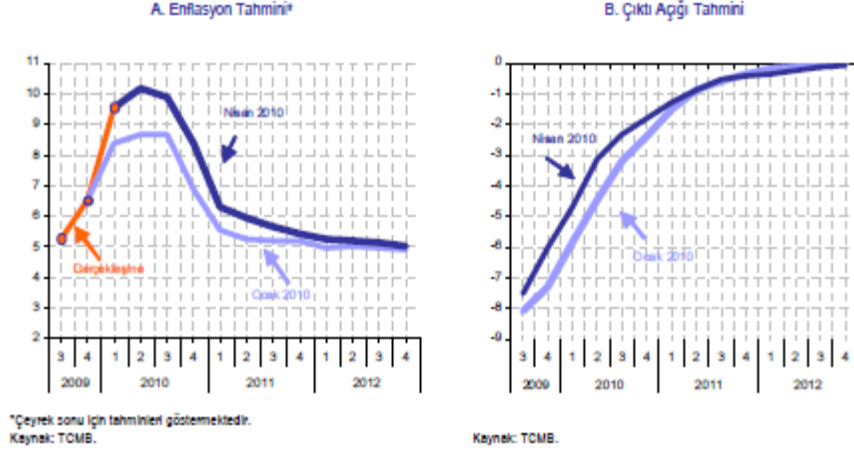
2010 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomideki toparlanma süreci ve finansal piyasalarda süregelen normalleşme eğilimi devam etmiştir. Bununla birlikte kamu borçlarının kaygı verici düzeylere ulaşması, kredi piyasalarındaki sorunların kısmen sürmesi ve işsizlik oranlarının yüksek seviyelerini koruması, gelişmiş ülke ekonomilerine ilişkin sorunların kalıcı olarak giderilmesinin uzun zaman alabileceğine işaret etmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerdeki canlanmanın daha belirgin olduğu görülse de küresel ekonominin önemli bir parçasını oluşturan gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler, dış talep kanalıyla tüm gelişmekte olan ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, dış finansmana dair kısıtların henüz tam olarak ortadan kalkmamış olması da, bir çok gelişmekte olan ülke için iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmayı geciktirebilecek bir etken olmayı sürdürmektedir.

Büyümeye ilişkin orta vadeli belirsizliklerin varlığına karşın, yakın dönemde toparlanmanın hızlı seyretmiş olması, baz etkilerinin belirginleşmesi ve emtia fiyatlarındaki artışların sürmesi gelişmekte olan ekonomileri geçtiğimiz çeyrekte enflasyon baskısı ile karşı karşıya bırakmıştır. Türkiye'de ise bu unsurlara ek olarak 2009 yılının son çeyreğinden itibaren kamu fiyat ayarlamaları ve işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artışların etkisi enflasyondaki yükselişin görece olarak daha belirgin olmasına yol açmıştır 2010 yılının ilk çeyreğinde enflasyon yükselmeye devam etmiştir. Ocak ayında yürürlüğe giren ve akaryakıt ürünleri ile alkollü içecekler ve tütün ürünlerini kapsayan vergi düzenlemelerinin oluşturduğu yüksek oranlı fiyat artışları bu gelişmede belirleyici olmuştur. Bunun yanı sıra, 2009 yılının son çeyreğinde olduğu gibi 2010 yılının ilk çeyreğinde de işlenmemiş gıda fiyatları endeksi tarihinin en yüksek dönemsel artışını sergilemiştir . Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Mart ayında TÜFE %0,58 oranında artarken, yıllık enflasyon 0,57 puan düşerek %9,56'ya geriledi. Üretici fiyatları Endeksi (ÜFE) Mart ayında yüzde 1,94 oranında artmış, böylelikle yıllık enflasyon yüzde 8,58'e yükselmiştir. Tarım fiyatları aylık bazda yüzde 2,79 oranında artarken, grup yıllık enflasyonundaki artış sürmüştür. Bu artışta bitkisel ürünler, meyve-sebze fiyatları ile canlı hayvan ve hayvansal ürün fiyatlarındaki yükselişler belirleyici olmuştur.

Merkez Bankası 2010 yıl sonu enflasyon tahminini 1,5 puan artırarak yüzde 8,4 olarak revize yapmıştır.

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

**Ocak 2010 Enflasyon Raporu ve Nisan 2010 Enflasyon Raporu Tahminlerinin Karşılaştırması**



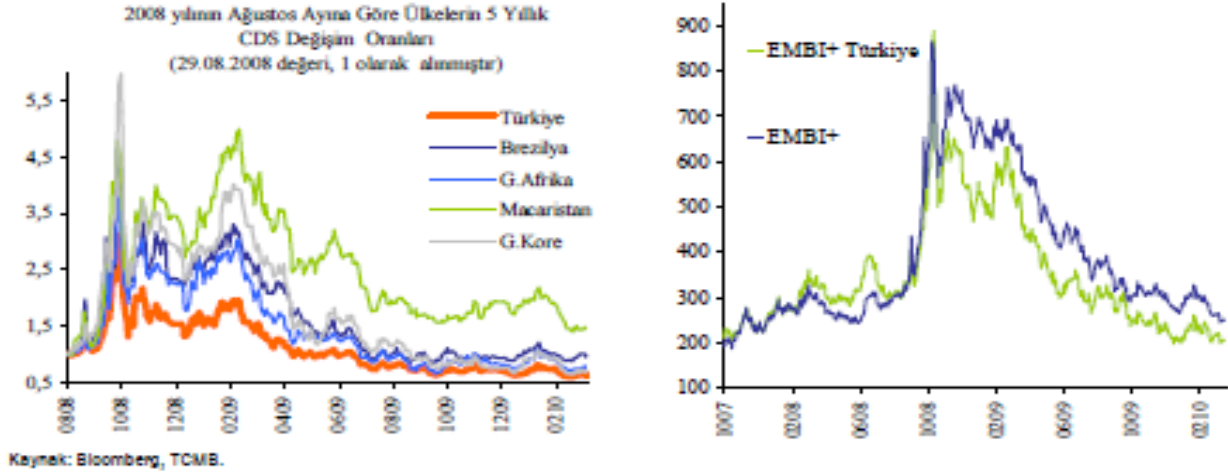
Geçtiğimiz yıl yürürlüğe koyulan geçici vergi indirimleri ve işlenmemiş gıda fiyatlarında gözlenen yüksek oynaklık nedeniyle, 2010 yılında enflasyonun dalgalı bir seyir izleyeceği öngörülmektedir.

Türkiye'de bina inşaatı maliyet endeksi yılının ilk çeyreğinde (Ocak-Şubat-Mart) bir önceki döneme göre yüzde 3,49 arttı. Buna göre endeks birinci çeyrekte toplamda bir önceki döneme göre yüzde 3,49 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,04 arttı, dört dönem ortalamalara göre yüzde 2,51 azaldı. 2010 yılı birinci döneminde bir önceki döneme göre işçilik endeksi yüzde 1,45, malzeme endeksi yüzde 4,13 artış gösterdi. Bir önceki yılın aynı dönemine göre söz konusu endekslerde artış oranı sırasıyla yüzde 3,93 ve yüzde 5,38 oldu.

Yılın ilk çeyreğinde, küresel kriz sonrası toparlanma sürecine girildiğine ilişkin algılamaların güçlenmesi risk iştahındaki artış eğiliminin devamını sağlamıştır. Bazı ülkelerin borçlarının sürdürülebilirliğine dair endişeler, risk algılamalarında dönemsel bozulmalara yol açmış olsa da, bunların etkileri sınırlı ve geçici olmuştur. Bu durum, küresel ölçekte parasal ve mali genişleme sonucunda piyasaya sürülen yüksek miktarda ve düşük maliyetli likidite ile birlikte küresel finans piyasalarındaki iyimserliği destekleyerek riskli varlıklara yönelme eğiliminin sürmesine yol açmıştır. Bunun sonucunda 2009 yılının ikinci çeyreğinden bu yana olduğu gibi, bu çeyrekte de gelişmekte olan ülkelere portföy hareketleri kanalıyla sermaye girişleri gözlenmiştir. Diğer taraftan gelişmekte olan ülkelerin büyük bir çoğunluğunda risk primi göstergeleri kriz öncesi seviyelerinin altında seyretmeye devam etmişlerdir. Bu dönemde Türkiye'nin risk primi göstergeleri de olumlu seyrini sürdürmüş, Türkiye'ye özgü gelişmelerin ön plana çıktığı kısa dönemler haricinde genel eğilimden ayrılmamıştır.

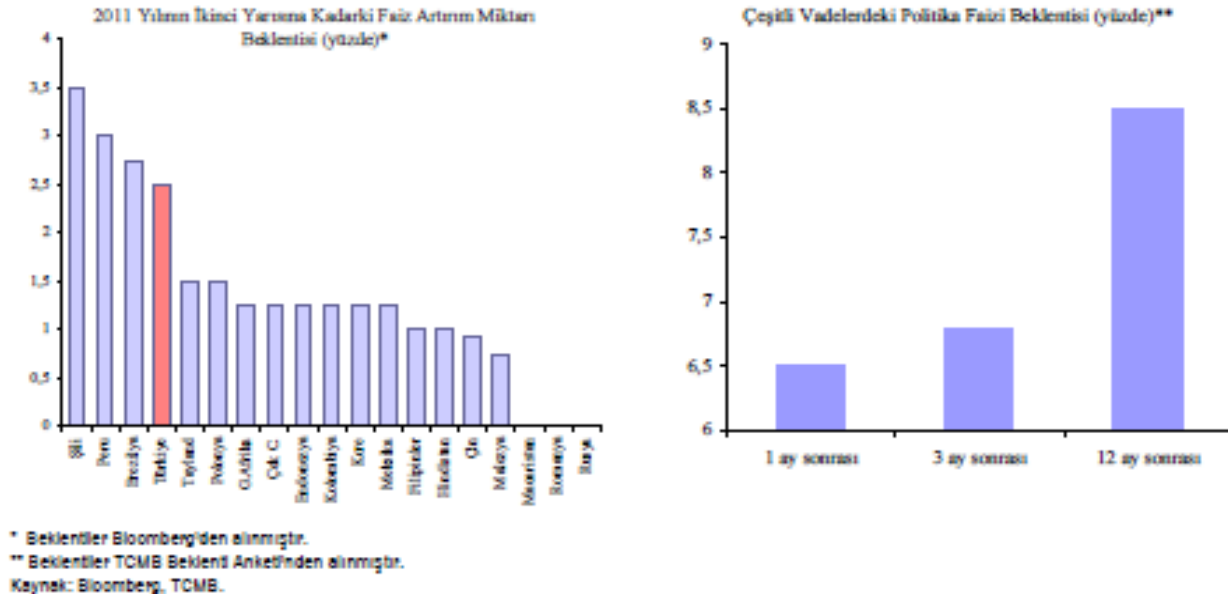
## SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Risk Primi Göstergeleri



Öte yandan, yılın ilk çeyreğinde gelişmekte olan bazı ülkeler krizden çıkış stratejilerini uygulamaya koymuş ve bu kapsamda faiz artırımlarına başlamışlardır. Önümüzdeki dönemde krizden görece olarak az etkilenmiş Doğu Asya ülkeleri ve bazı Latin Amerika ülkelerinin faiz artırımına başlayan ülkeler arasına katılması beklenmektedir. Bu süreçte piyasa beklentileri TCMB'nin de 2010 yılının ikinci yarısında parasal sıkılaştırmaya gideceği yönündedir.

### Politika Faizi Beklentileri

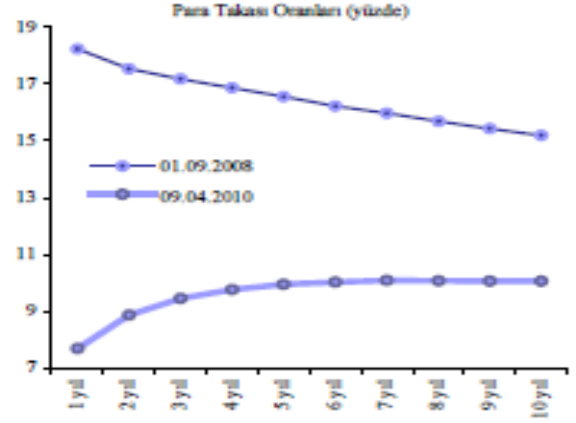
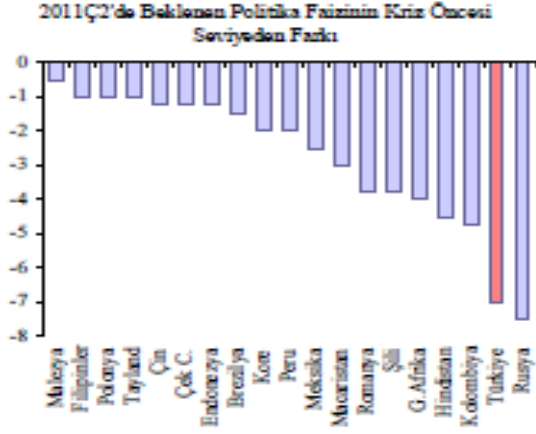


Kriz sürecinde Türkiye'nin finansal sisteminin sağlam yapısının ve riskliliğindeki görece ve mutlak düşüşün farkındalığıyla politika faizlerini hızlı bir biçimde indiren TCMB, küresel krizin iktisadi faaliyet üzerindeki tahribatını belirgin biçimde sınırlamış; aynı zamanda Türkiye ekonomisinin normalleşmesi sürecinde önemli bir adım atmıştır. Nitekim, Türkiye'nin, 2011 yılı ikinci çeyrek sonuna ilişkin politika faizi beklentileri kriz

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

öncesindeki faiz seviyelerine kıyasla belirgin olarak aşağıdadır. Diğer taraftan, para takası (Cross Currency Swaps-CCS) işlemlerinde oluşan TL faiz seviyesi de, Türkiye’de faizlerdeki düşüşün kalıcı olmasının beklendiğine işaret etmektedir.

**Kriz Öncesi Döneme Kıyasla Politika Faizleri**



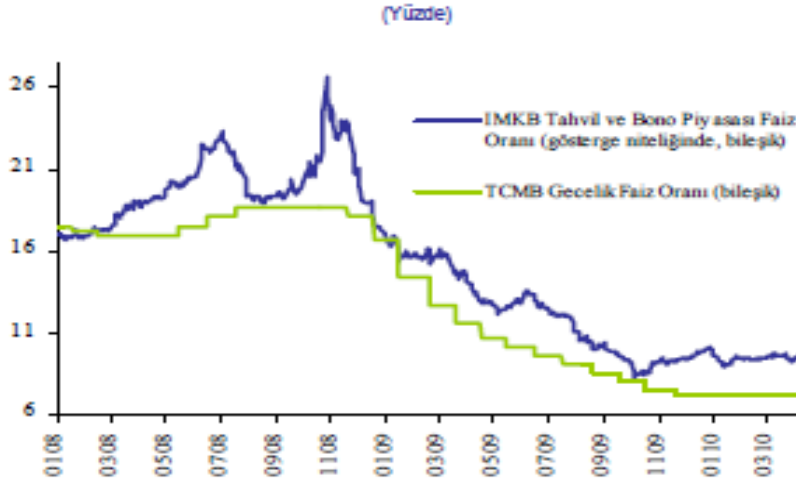
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Yılın ilk çeyreğinde küresel parasal sıkılaştırma sürecine yaklaşıldığına ilişkin algılamaların belirginleşmesine ve enflasyon beklentilerinde gözlenen artışa karşın piyasa faizleri tarihsel olarak en düşük seviyelerinde istikrarlı bir seyir izlemiştir. Piyasa faizlerinin istikrarlı seyrinde etkili olan unsurlardan biri, Türkiye’ye dair risklilik algılamalarındaki iyileşmedir. Ülke ekonomilerinin küresel şoklar karşısındaki dayanıklılığının sınındığı kriz sürecinde, Türkiye ekonomisi ve finansal sistemi başarılı bir sınav vermiştir. Bunun sonucunda yerel ve küresel yatırımcıların Türkiye’ye dair risklilik algılamalarında, birçok ülkenin aksine, iyileşme gerçekleşmiştir. Nitekim, TCMB’nin uzunca bir süredir gerekliliğini dile getirdiği kredi notu artışlarının kredi derecelendirme kuruluşları tarafından gerçekleştirilmesi bunun bir göstergesidir.

Ülkelerin bütçe açıklarının önemli bir risk unsuru olarak ön plana çıktığı geçen çeyrekte Türkiye’de piyasa faizleri üzerinde aşağı yönde etkide bulunan diğer bir unsurun ise mali disiplinin sağlanması yönündeki gelişmeler olduğu düşünülmektedir. Bundan sonraki süreçte de mali disiplinin ve borçluluk oranlarının piyasa faizleri üzerindeki belirleyiciliğinin artarak devam etmesi beklenmektedir. Bu bağlamda faizlerin düşük seviyelerinin korunabilmesi için, başta mali kural olmak üzere kurumsal iyileştirmeler yoluyla mali disiplini sağlamaştırmaya devam edilmesinin büyük önem taşıdığı vurgulanmalıdır.

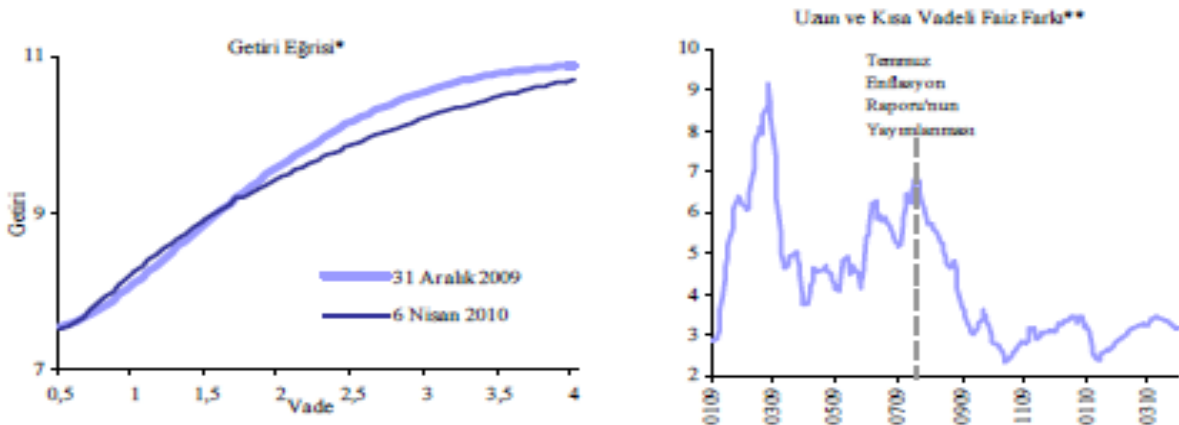
**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Faiz Oranlarındaki Gelişmeler**



Bu çeyrekte para politikasının seyrine dair beklentilerin, piyasa getirileri üzerinde etkili olduğu gözlenmektedir. Nitekim 6 Nisan 2010 tarihinde Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) piyasasında oluşan getiriler 31 Aralık 2009 tarihinde oluşan getirilere kıyasla kısa ve orta vadelerde daha yüksek, uzun vadelerde ise daha düşük seviyelerde gerçekleşmiştir. 2010 yılının ikinci yarısında parasal sıkılaştırmaya gidileceği yönündeki piyasa beklentileri getiri eğrisinin kısa ucunu yukarı yönde etkilemektedir. Diğer taraftan uzun vadelerdeki getirilerin son çeyrekte düştüğü görülmektedir. Bu durumun piyasanın uzun vadedeki faiz seviyesi beklentisinin düşmesinden kaynaklandığı düşünülmektedir. Uzun vadeli para takası getirilerinde son dönemde gözlenen aşağı yönlü eğilim de bu durumla uyumlu gözükmektedir. Uzun vadeli faizlerdeki düşüş, Türkiye ekonomisinin iktisadi temellerine olan güveni ve uzun dönemde enflasyona ilişkin olumlu beklentileri göstermesi açısından önem taşımaktadır. Getiri eğrisindeki bu yataylaşma eğilimine paralel olarak, uzun ve kısa vadeli faizler arasındaki fark önceki çeyreğin sonuna kıyasla sınırlı miktarda azalmıştır.

**Piyasa Faizinin Vade Yapısı**



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

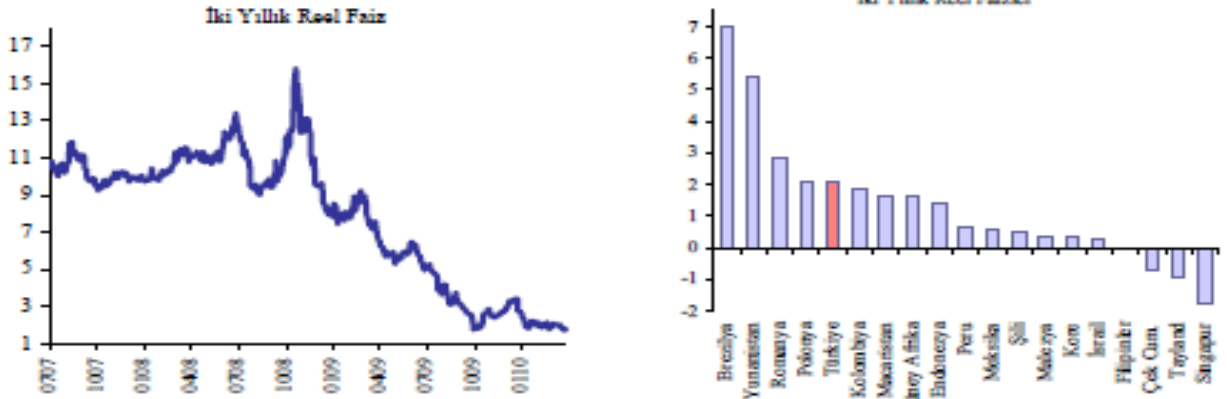
\*\*ENS yöntemiyle oluşturulan getiri eğrisinin 4 yıllık ve 6 aylık vadelerdeki faizlerinin farkı, 5 günlük hareketli ortalaması.

Kaynak:TCMB.

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

Bu dönemde piyasa faizlerindeki istikrarlı seyir orta vadeli reel faizlere de yansımış ve reel faiz tarihinin en düşük seviyelerinde seyretmeye devam etmiştir. TCMB'nin faiz indirimlerinin sonucunda istikrarlı biçimde azalan piyasa faizlerinin reel seviyesinin, iktisadi faaliyetteki toparlanmaya karşın yükseliş eğilimi göstermemesinin bir nedeni Türkiye'ye dair risklilik algılamalarında gözlenen iyileşmedir. Bunun yanı sıra son dönemde mali disiplinin sağlanmasına yönelik gelişmeler de reel faizlerin istikrarlı seyrinde etkili olmuştur. Reel faizlerin istikrarlı seyri aynı zamanda kriz sonrası dönemde Türkiye'de reel faizlerin kriz öncesine kıyasla daha düşük seviyelerde kalabileceğinin de göstergesidir. Diğer taraftan Türkiye'de piyasa faizlerinin reel seviyesinin diğer birçok gelişmekte olan ülkeye kıyasla makul düzeylerde olduğu dikkat çekmektedir.

**DİBS Getirilerinden Elde Edilen Orta Vadeli Reel Faizler\***



\* Getiri eğrisinden elde edilen iki yıl vadeli nominal faizler ve TCMB Beklentisi Anketi'nden elde edilen enflasyon beklentileri kullanılarak hesaplanan iki yıllık reel faizlerdir.  
Kaynak: İMKB, Bloomberg, TCMB.

Sonuç olarak, gerek ekonomideki canlanma gerekse faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi 2010 yılının ilk çeyreğinde kredi hacmindeki genişlemenin güçlenerek sürmesine yol açmıştır. Bununla birlikte, işsizlik oranlarının bir müddet daha yüksek seviyelerde seyredecek olması önümüzdeki dönemde kredi talebindeki artışı sınırlıyacak bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır.

### 10. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.03.2010 dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI No: 29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmemiştir.

### 11. Portföy Tablosu

Şirketimizin 31.03.2010 tarihli portföy değer tablosuna göre; şirketin toplam portföy değeri 22.269 Bin TL, net aktif değeri 17.549 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 2,25 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.

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

Elite Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.01.2010 tarihli ekspertiz raporunda 31.12.2009 tarihi itibarıyla arsa için 101.025.000 TL(kdv hariç) ve arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan Nuvo Dragos Projesinin değeri için ise 369.890.000 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 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 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.

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla İstanbul Zeytinburnu Akevler'deki 44 adet dairemiz yer almaktadır. Dairelerimizden 22 adeti kiraya verilmiş olup, 22 adeti satmak veya kiraya verilmek amacıyla portföyümüzde yer almaktadır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Aralık 2009 tarih 2009/6450 no'lu Değerleme Raporu ile 47 adet dairenin piyasa değeri 9.445.000 TL olarak hesaplanmış olup, şu anda portföyümüzde bulunan 44 adet dairemizin ekspertiz değeri 8.840.000 TL'dir. Yine Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin sözkonusu Değerleme Raporu ile her bir dairenin aylık kira bedeli 787 TL(KDV dahil 928 TL) olarak tespit edilmiştir. 22 adet kiraya verilen dairenin aylık ekspertiz kira bedeli 17.314 TL olup, aylık elde edilen kira geliri 19.443 TL'dir.

**13. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler**

31.03.2010 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.

01.01.2010 – 31.03.2010 dönemi içerisinde henüz Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile yapılan sözleşme bulunmamaktadır.

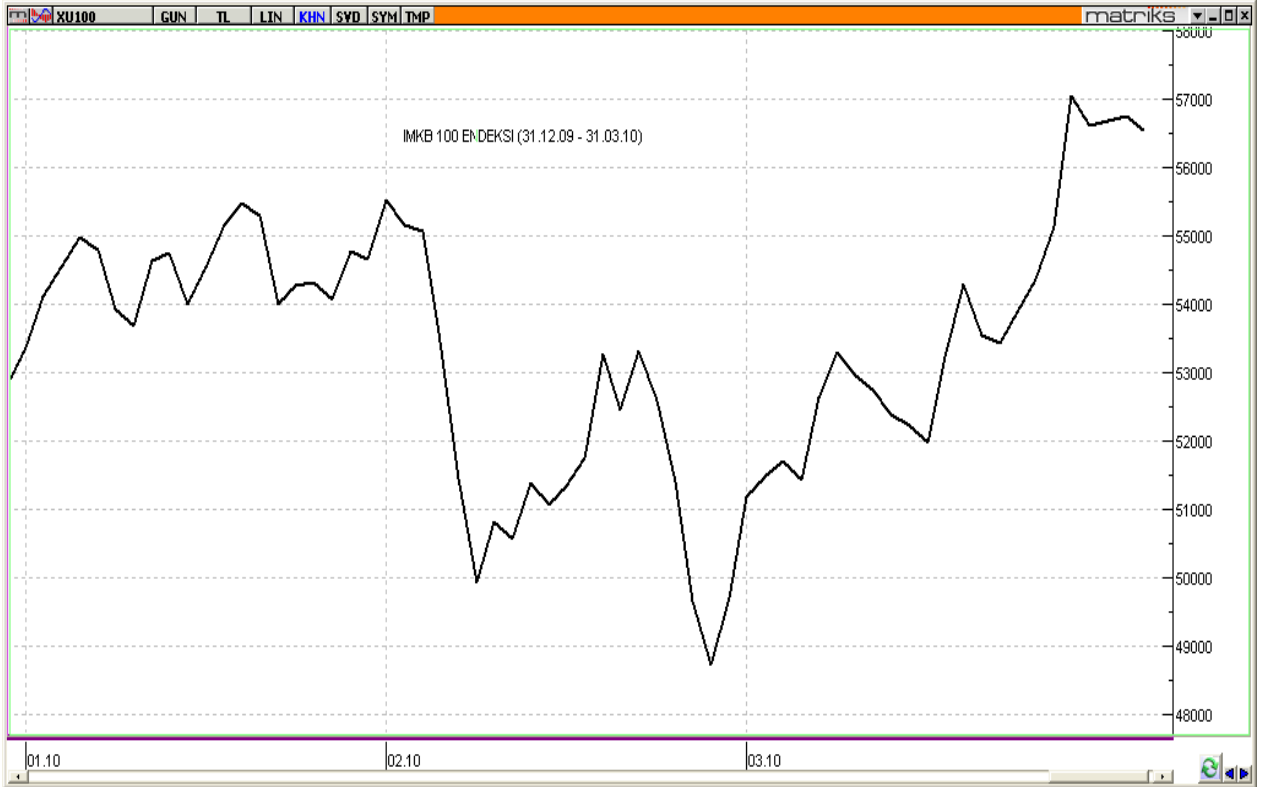
**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

29.05.2009 tarihinde bir yıllık süre için Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Merkezi Kayıt Sistemine İlişkin Kurumsal Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

**15. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

31.03.2010 tarihi itibarıyla pay başına net aktif değeri 2,25 TL, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 3,21 TL' dir.



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



### 16. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2010-31.03.2010 tarihleri arasında toplam 239.990 TL tutarında Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

	<b>01.01.2010- 31.03.2010</b>
Personel Ücretleri	62.536
SSK İşveren Hissesi	4.403
Diğer Personel Giderleri	1.951
Vergi Resim Harc Giderleri	53.440
Amortisman Giderleri	11.640
Akevler Giderleri	44.660
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	11.600
Reklam ve İlan Giderleri	997
Aidat Giderleri	5.330
KKEG	2.615
Kıdem Tazminatı	3.726
Tescil ve ilan giderleri	8.011
Diğer	29.081
<b>Toplam</b>	<b>239.990</b>

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2010-31.03.2010 dönem içinde ödenen ücret toplamı 30.000 TL'dir.

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

**17. Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri**

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla portföy tablosunda gayrimenkuller toplamı 16.336 TL olup, toplam portföy değerinin %73'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](mailto: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](mailto: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](mailto:orhanaksut@ozdericigyo.com.tr)  
Tel: 0212 281 52 61

---