



Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM	I –ŞİRKET PROFİLİ
BÖLÜM	II –KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ
BÖLÜM	III –KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK
BÖLÜM	IV –MENFAAT SAHİPLERİ
BÖLÜM	V –YÖNETİM KURULU
BÖLÜM	VI –EKONOMİK GELİŞMELER
BÖLÜM	VII –FİNANSAL RAPORLAR

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2017 – 30/09/2017

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 100.000.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

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

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

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Gamze AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

5.Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyeleri

Denetim Komitesi Başkanı : Gamze Aksüt

Denetim Komitesi Üyesi : Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk : Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi : Gamze Aksüt

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi : Sebahattin Durmuş

Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı : Gamze Aksüt

Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi : Bahadır Kayan

6.Ortaklık Yapısı

Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
Ali Uğur Özderici	21.764.794	21,76
Ahmet Özderici	20.326.376	20,33
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25,03

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Diğer	32.883.716	32,88
Toplam	100.000.000	100,00

BÖLÜM II – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

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(BIST) 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.

7.2 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 41 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ’in 8. ve 9. maddeleri uyarınca Şirketimizin Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı’na sahip personeli olarak Şirket Yönetim Kurulumuzun almış olduğu 14.02.2014 tarih 103 sayılı karar uyarınca Şirket Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak Sebahattin Durmuş’un görevlendirilmesine karar verilmiştir.

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.

Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgileri :

Tel : 0212 281 52 61
Faks : 0212 270 23 53
E-posta : sebahattindurmus@ozdericigyo.com.tr
: info@ozdericigyo.com.tr

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 BIST ve SPK’ya yapılan Özel Durum Açıklamaları, şirketimiz internet sitesi ve Pay Sahibi İle İlişkiler Birimi vasıtasıyla yapılmaktadır. Dönem içerisinde bilgi talebinde bulunan pay sahipleri bilgilendirilmiştir. 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.

7.4 Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin 07.04.2017 tarihinde yapılan 2016 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 15.03.2017 Kamuyu aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi (www.ozdericigyo.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’nin Elektronik Genel Kurul sistemin(EGKS),22/03/2017 tarihli 9289 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde, 17/03/2017 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanması suretiyle ve nama yazılı pay sahiplerine 17/03/2017 tarihinde İstanbul Levent PTT şubesinden iadeli taahhütlü mektupla toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

içinde yapılmıştır. Genel Kurul'dan 21 gün önce Faaliyet Raporu, Mali Tablolar, Genel Kurul Gündemi, Vekaletname Formu ve gündeme bağlı diğer dokümanlar şirket merkezinde hazır bulundurulmuştur.

Şirket Genel Kurulda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 1 yıl için Ali Uğur Özderici ,Ahmet Özderici Meral Özderici ,bağımsız üye olarak 1 yıl için, Gamze Aksüt , Bahadır Kayan , Genel Müdürlüğe 1 yıl için Ahmet Özderici; Bağımsız denetim şirketi olarak Işık Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmişlerdir.

7.5 Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket esas sözleşmesinde imtiyazlı oy hakkı yoktur. Her pay bir oy hakkına sahiptir. 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 dağıtımı 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 III – 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) de yer verilmektedir.

Ayrıca Şirketimize pay sahipleri tarafından yöneltilen sorulara Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek cevap vermeye çalışılmaktadır.

7.9 Özel Durum Açıklamaları

Şirket dönem içerisinde özel durum açıklamalarını, mevzuatta öngörülen sürelerle uyarak yapmıştır. Tarafımızdan yapılan özel durum açıklamaları için SPK veya BIST'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 IV – 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.

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 V – 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 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu Üyelerimiz;

07.04.2017 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl için aşağıdaki üyeler seçilmişlerdir.;

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Gamze AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

Bağımsız yönetim kurulu üyemizin bağımsızlık beyanı SPK'ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. maddesi uyarınca;

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir. Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

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. 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 ulaşılp ulaşılmadığı veya ne derece ulaşıldığı yine Yönetim Kurulunca gözden geçirilmektedir.

7.21 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Kurumsal Yönetim Komitesinin Görev ve Çalışma Esaslarına İlişkin Düzenleme, 22 Şubat 2013 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 28567 Seri: IV, No: 63 no'lu tebliğ'e istinaden Yönetim Kurulunun 05.05.2017 tarih ve 2017/155 no'lu kararı ile Riskin erken saptanması komitesi oluşturulmuş olup Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan seçilmişlerdir.

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 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.

7.24 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.

7.25 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Seri: IV, No: 56 ,57 ve 63 No'lu Tebliğleri uyarınca; Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmasına karar verilmiştir. 05.05.2017 tarih ve 155 no'lu karara göre;

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt'ün ve Sebahattin Durmuş'un Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak seçilmelerine, Aday gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine,

Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt'ün, Denetimden Sorumlu Komite Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın seçilmelerine,

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt'ün, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın seçilmelerine Oybirliği ile karar verilmiştir.

7.26 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

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

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

BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

8.Ekonomik Gelişmeler:

2017 yılının ikinci çeyreği küresel risk iştahının güçlü seyrettiği bir dönem olmuştur. Küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünümün belirginleşmiş olmasına karşın, küresel enflasyon oranlarının halen düşük düzeylerde seyretmesi risk iştahını desteklemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının açıklamaları piyasalarda kısa dönemli dalgalanmalara yol açsa da küresel para politikalarındaki normalleşme sürecinin ılımlı olacağı beklentisi korunmuştur. Finansal piyasalardaki iyimser havaya bağlı olarak artan küresel risk iştahının katkısıyla, piyasa oynaklıkları düşük kalmış ve gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirileri yataya yakın seyretmiştir

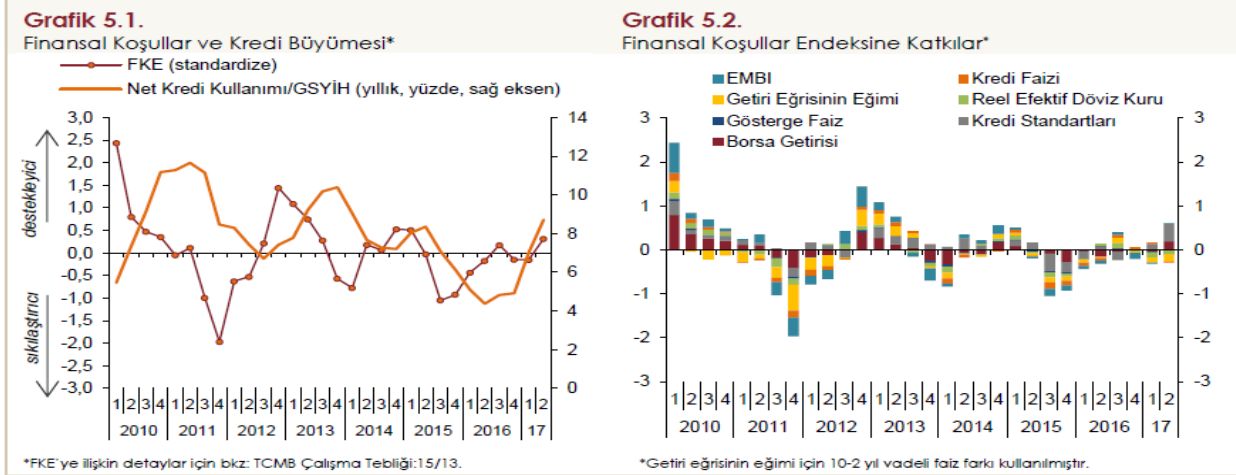
Son dönemde, küresel oynaklıkların düşük seyri ve yatırımcıların yüksek risk iştahı ile birlikte Türkiye'ye yönelen portföy girişleri güçlü seyrini sürdürmüştür. Portföy girişleri, 2017 yılının ilk iki ayında hisse senedi piyasası kaynaklı olurken, Mart ayından itibaren hem hisse senedi hem de DİBS piyasasında geçmiş yıllar performansının üzerinde güçlü girişler gözlenmiştir.

2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, kamu tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. KGF kapsamındaki kredi kullanımlarının Mart ayı ile birlikte hızlanmasının etkisiyle son dönemde Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesi ivme kazanmıştır. Ancak, KGF teminatlarda, tanımlanan limitin önemli bir kısmının hâlihazırda kullanılmış olması ve öne çekilen firma kredi talebinin de büyük ölçüde karşılanmış olması nedeniyle, Haziran ayı itibarıyla kredi büyümesi üzerindeki etkinin azalmaya başladığı görülmektedir. Önümüzdeki dönemde kredi büyümesinin dengeli bir patikada hareket etmesi beklenmektedir.

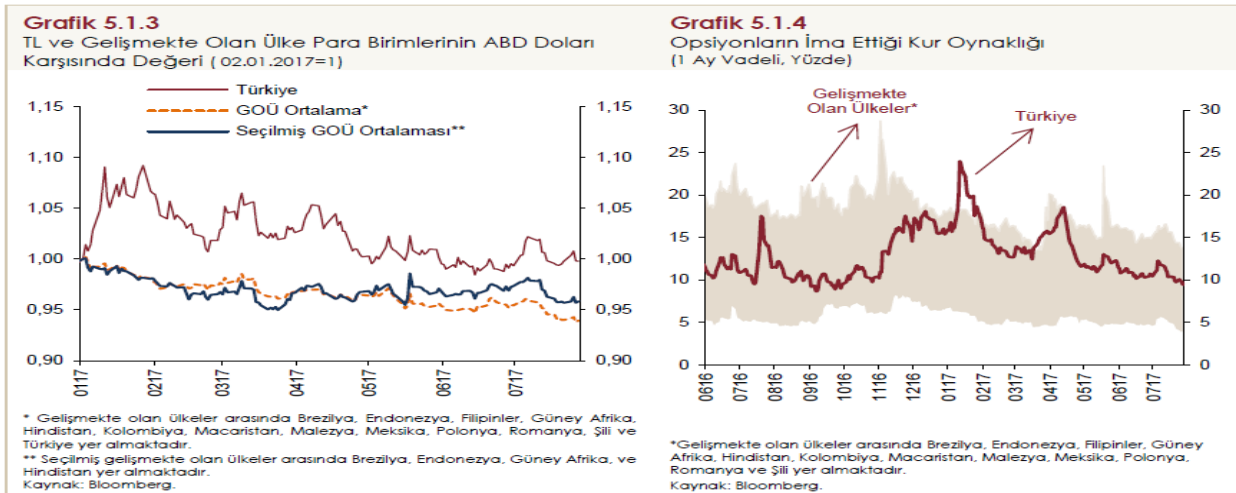
TCMB'nin gerçekleştirdiği güçlü parasal sıkılaştırma sebebiyle getiri eğrisinin eğimi negatif seyretmektedir. TCMB'nin enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar sıkı duruşu koruyacağı yönündeki iletişimi ve fonlamanın büyük ölçüde tek bir kalemden (GLP) yapılması para politikası belirsizliğini azaltmaktadır. Para politikasındaki sıkı duruşun da etkisiyle, uzun vadeli enflasyon beklentileri ve döviz kuru oynaklıklarında gerileme eğilimi devam etmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir yansıması olarak düşünülebilecek Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2017 yılının ikinci çeyreğinde finansal koşulların iktisadi faaliyeti destekleyici bir konuma geldiğine işaret etmektedir (Grafik 5.1). İkinci çeyrekte, kredi standartları ve borsa getirisi endekse destekleyici yönde katkı verirken, EMBI'nin katkısı sınırlı ölçüde pozitif yönde olmuştur. Söz konusu dönemde kredi faizi ve gösterge faizin katkısı yatay seyretmiş; getiri eğrisinin eğimi ve reel kur ise endeksi aşağı yönlü etkilemiştir (Grafik 5.2)



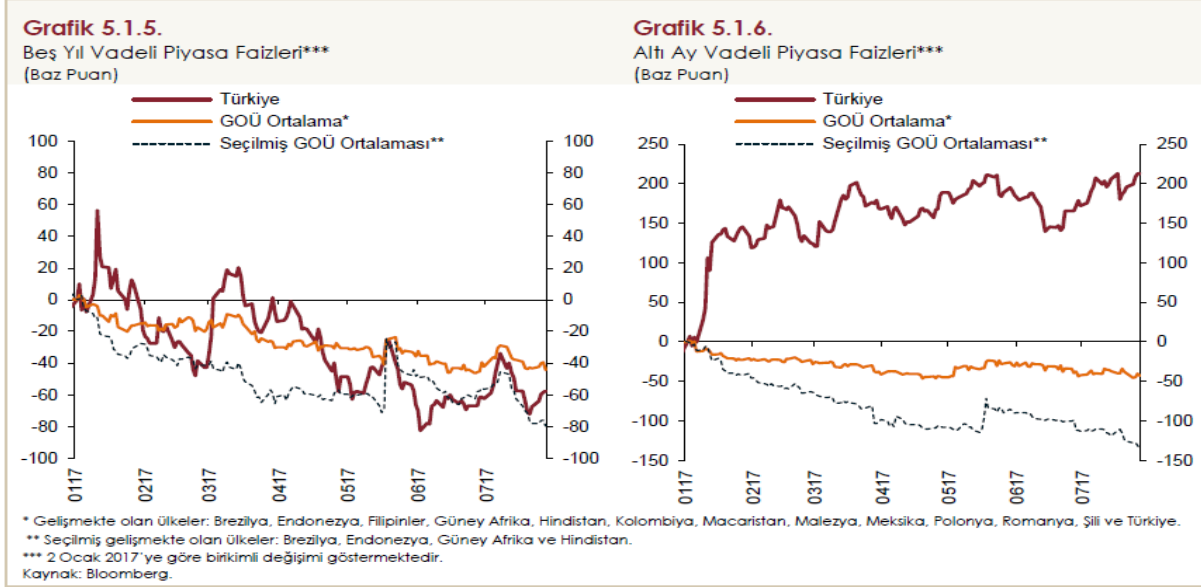
Gelişmekte olan ülke para birimleri küresel risk iştahındaki döngülere paralel bir hareket izlemiş, sene başına göre ABD doları karşısında değer kazanmıştır (Grafik 5.1.3). Türk lirası ise 11 Ocak'tan itibaren TCMB'nin uyguladığı parasal sıkılaştırmanın etkisiyle, geçmiş dönem kayıplarını büyük ölçüde geri almıştır. Küresel risk iştahındaki olumlu seyre bağlı olarak, gelişmekte olan ülke para birimlerinin ima edilen kur oynaklıklarında da düşüş eğilimi gözlenmiştir (Grafik 5.1.4). Son dönemde, sıkı para politikasının da etkisiyle, Türkiye'nin ima edilen döviz kuru oynaklığındaki gerileme eğilimi, diğer gelişmekte olan ülkelerdekenden daha güçlü olmuştur.



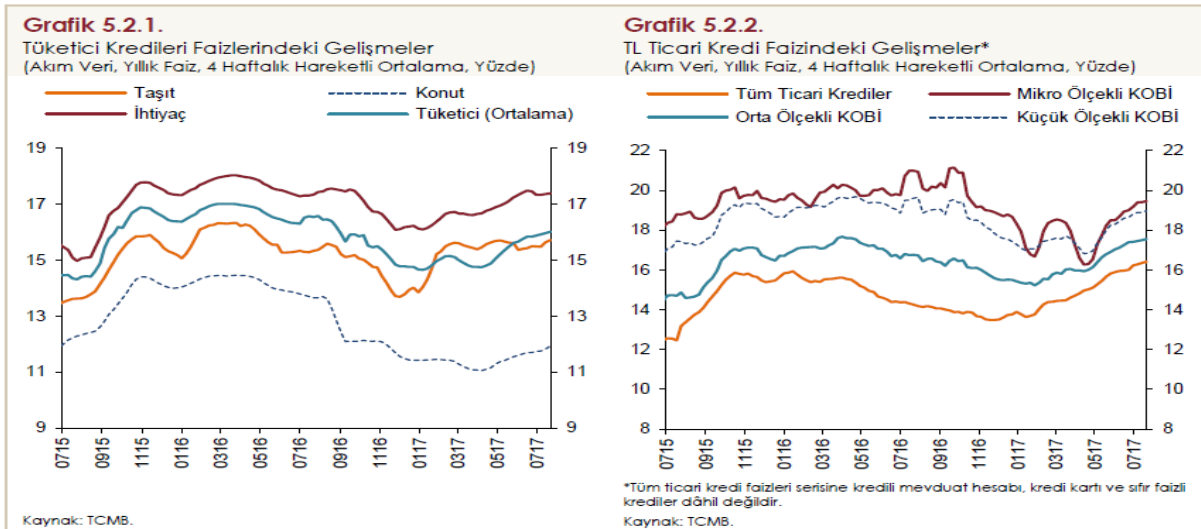
Sene başından bu yana, gelişmekte olan ülkelerdeki piyasa faizleri üzerinde, başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerin para politikalarına dair beklentiler ile ülkelerin makroekonomik görünümleri temel belirleyiciler olmuştur. Olumlu seyreden küresel risk iştahının ve para politikası faiz indirimlerinin etkisiyle pek çok ülkede piyasa faizleri hem kısa hem de uzun vadelerde düşüş göstermiştir (Grafik 5.1.5 ve Grafik 5.1.6). Türkiye'de ise TCMB'nin parasal sıkılaştırma adımlarının etkisiyle, piyasa faizleri kısa

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

vadelerde artış göstererek, diğer gelişmekte olan ülkelere yukarı yönlü ayrılmıştır. Türkiye’de uzun vadeli piyasa faizleri diğer gelişmekte olan ülkelere benzer ölçüde düşüş kaydetmiştir.



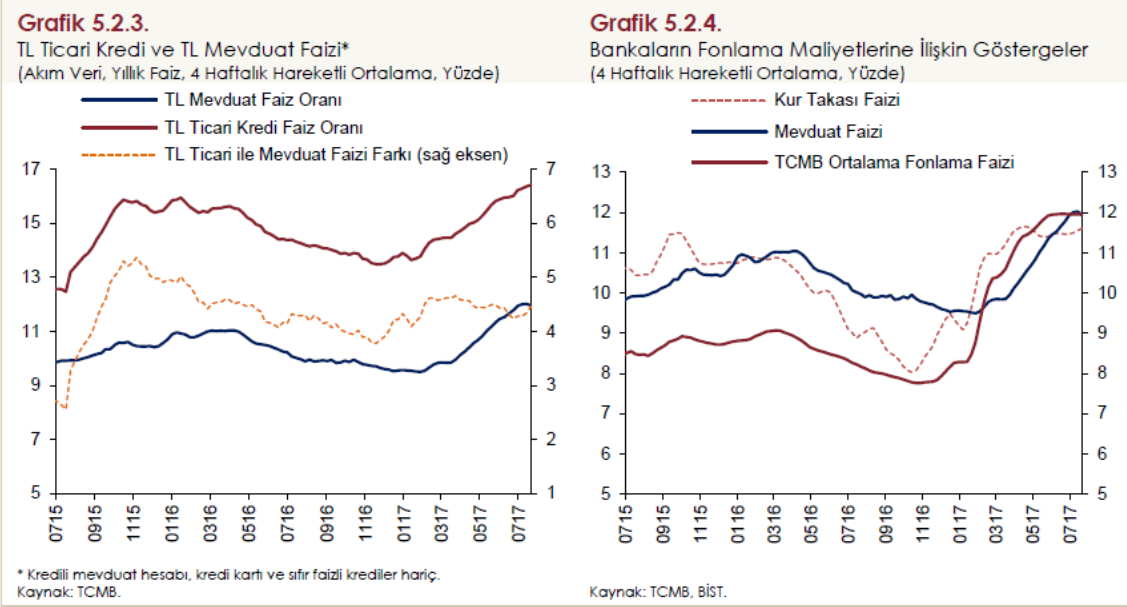
İkinci çeyrekte, iktisadi faaliyet büyümesine ilişkin olumlu görünüm ve kamu kredi garanti desteği sayesinde bankaların kredi verme iştahı devam etmiş; 2017 yılı başından bu yana tüketici kredisi ve ticari kredi faizlerinde ılımlı bir artış eğilimi izlenmiştir (Grafik 5.2.1 ve Grafik 5.2.2). Tüketici kredilerinin alt kalemlerine bakıldığında, geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana konut ve ihtiyaç kredisi faizlerinde sınırlı artışlar, taşıt kredisi faizlerinde ise yatay bir seyir gözlenmiştir. 21 Temmuz 2017 itibarıyla, ortalama tüketici ve ticari kredi faizleri, sırasıyla, yüzde 16 ve yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir.



Bankacılık sektörünün en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan daha kısa vadeye sahip mevduatlara ödenen faiz oranı, geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana artış kaydetmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Benzer bir hareket ticari kredi faiz oranında da görülmüş olup, kredi-mevduat faiz farkı geçmiş yıllara göre yüksek seviyelerini korumaktadır (Grafik 5.2.3). 2017 yılının ikinci çeyreğinde artış gösteren mevduat faizleri, bankaların mevduat dışı Türk lirası fonlama maliyetlerine yakınsamıştır (Grafik 5.2.4). Geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana, mevduat faizleri 127 baz puan artarken, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti 15 baz puan yükselmiştir. Kur takası faiz oranları ise yataya yakın seyretmiştir. Son haftalarda mevduat faiz artışının durduğu gözlenmiştir.

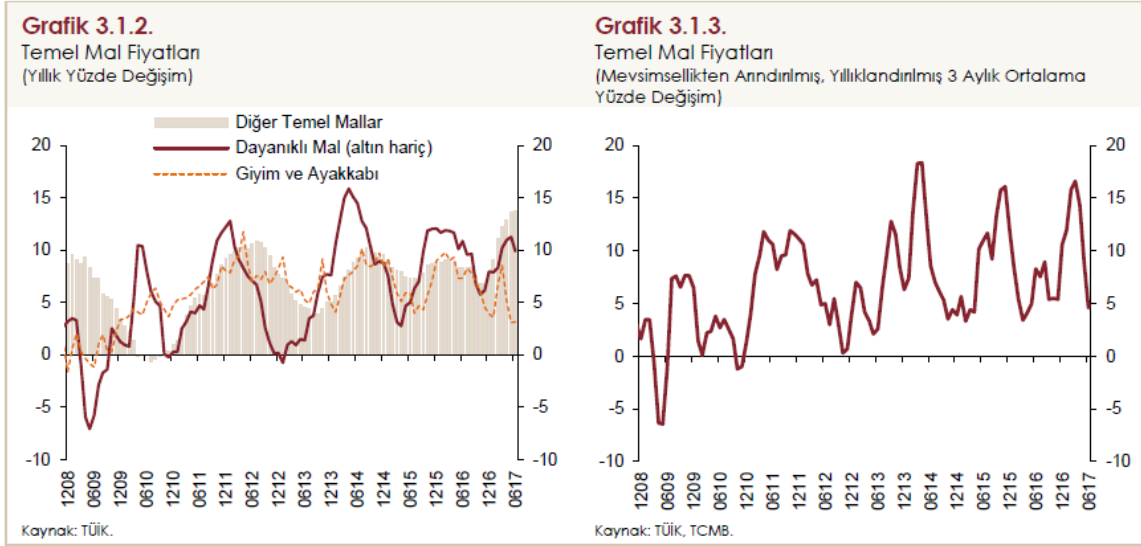


Temel mal grubu yıllık enflasyonu yılın ikinci çeyreğinde 1,25 puan azalarak yüzde 9,20 olmuştur. Bu düşüşte, giyim grubunun ağırlık sistemindeki yöntem değişikliğinin getirdiği geçici etkiler öne çıkmıştır. Yakın dönemde Türk lirasında gözlenen değer kazancına bağlı olarak dayanıklı mal grubu gibi alt gruplarda fiyat artışları oldukça yavaşlarken, döviz kurunun gecikmeli etkilerinin hissedildiği diğer temel mal grubunda yüksek fiyat artışları devam etmiştir. Giyim grubu yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte 5,39 puanlık düşüşle yüzde 3,15'e gerilemiştir. Bu gelişmede, büyük ölçüde değişken ağırlıktan sabit ağırlık sistemine geçişin etkileri hissedilmiştir. Yapılan hesaplamalar, sabit ağırlık yöntemiyle özellikle Nisan-Mayıs aylarında daha düşük, Eylül-Ekim aylarında ise daha yüksek bir aylık giyim enflasyonuna işaret etmektedir. Bu doğrultuda, geçiş yılı olan 2017 yılında anılan geçici etkilerin dikkate alınması, gerek yıllık enflasyona gerekse enflasyonun ana eğilimine ilişkin sağlıklı bir değerlendirme yapabilmek açısından önem arz etmektedir.

Dayanıklı tüketim malları fiyatları ikinci çeyrekte sınırlı bir oranda artmıştır (Tablo 3.1.1). Grup fiyatları çeyreklik bazda mobilya öncülüğünde yükselirken, elektrikli ve elektriksiz ev aletleri ile otomobil gibi kalemlerde fiyatlar düşüş göstermiştir. Öte yandan, döviz kuru kaynaklı fiyat ayarlamalarının görece daha uzun bir süreye yayıldığı giyim ve dayanıklı dışında kalan (diğer) temel mallarda, değer kaybının birikimli etkilerine bağlı olarak fiyatlar bu çeyrekte yüzde 2,86 ile yüksek bir oranda artmaya devam etmiştir. Söz

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

konusu gelişmede kişisel bakım ürünleri, konut bakım-onarımına yönelik malzemeler, ev ile ilgili malzemeler ve ulaştırma araçlarının yedek parçaları gibi döviz kuruna duyarlı kalemlerdeki fiyat artışları öne çıkmıştır. Böylelikle, diğer temel mallar grubunda yıllık enflasyon yüzde 13,72 ile endeks tarihinin en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik 3.1.2



Ocak ayında döviz kurlarında yaşanan oynaklık ve bu durumun enflasyon beklentileri üzerindeki etkisi, 2017 yılının ilk çeyreğinde, para politikası kararlarında belirleyici olmuştur. Söz konusu dönemde, döviz kuru gelişmeleri enflasyona dair yukarı yönlü riskleri artırmıştır. Bu nedenle, Ocak ayı PPK toplantısında enflasyon görünümündeki bozulmayı sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmış; hem marjinal fonlama oranı hem de GLP uygulaması çerçevesinde, borç verme faiz oranı yükseltilmiştir. Buna ek olarak, bu gelişmelerin fiyat istikrarı ve finansal istikrar üzerinde yaratabileceği olumsuz etkileri bertaraf etmek amacıyla bazı likidite tedbirleri de alınmıştır. Bu çerçevede, bir hafta vadeli repo ihalesi açılmamış, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı GLP'den sağlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, TCMB döviz likiditesi yönetiminde esneklik sağlayacak önlemler de almıştır. Bu amaçla, TCMB, yabancı para zorunlu karşılık oranlarını indirmiş, Türk Lirası Depoları Karşılığı Döviz Depoları Piyasasını açmıştır. Mart ayı itibarıyla, iktisadi faaliyette gözlenen ılımlı eğilime rağmen Türk lirasındaki birikimli değer kaybına bağlı olarak ortaya çıkan maliyet baskıları, enflasyonda belirgin bir yükselişe yol açmıştır. Bunun yanı sıra, özellikle işlenmemiş gıda fiyatlarındaki baz etkisi kaynaklı olarak, kısa vadede enflasyondaki yükselişin devam edeceği öngörülmüştür.

Bu gelişmeler sonucunda, Mart ayı PPK toplantısında, GLP borç verme faiz oranı yüzde 11'den yüzde 11,75'e yükseltilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde alınan eşgüdümlü politika kararları, finansal koşullar üzerinde ek bir sıkılık oluşturmada döviz kurundan kaynaklanan maliyet yönlü enflasyonist baskıları

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

hafifletmeyi hedeflemiştir. Nitekim, alınan bu tedbirler sonucunda, döviz kuru oynaklığı, enflasyon telafisi ve risk primi gibi finansal göstergelerde iyileşme gözlenmiştir.

Nisan ayına gelindiğinde küresel finansal koşullarda görece iyileşme gözlenmekle birlikte, döviz piyasasındaki hareketlilik kısmen devam etmiştir. Diğer taraftan, söz konusu dönemde Türk lirası diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinden olumlu yönde ayrılmış ve geçmiş dönem kayıplarını kısmen telafi etmiştir. Finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, kamu teşvikleri ve tedbirleri sayesinde kredi koşulları canlanmaya başlamıştır. Türk lirasındaki değer kaybının gecikmeli etkileri ve ithalat fiyatlarındaki yükselişin yanında gıda fiyatlarındaki artışın da etkisiyle yükselen enflasyonun fiyatlama davranışlarına dair risk oluşturduğu değerlendirilmesinde, Nisan ayı PPK toplantısında, parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar verilmiş ve GLP borç verme faiz oranı yüzde 11,75'ten yüzde 12,25'e yükseltilmiştir.

Haziran ayından bu yana küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğiliminin devam ettiği gözlenmektedir. Küresel ekonomiye dair büyüme tahminlerinin yukarı yönlü güncellenmesi ve düşen oynaklıklar risk iştahını desteklemektedir. Bunun sonucunda gelişmekte olan ülkelere portföy akımları güçlü seyrine devam etmiştir. Kredi Garanti Fonu desteği sayesinde ticari kredi büyümesi artış kaydetmiş; alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyet güçlenmiştir. Ayrıca, para politikasındaki sıkı duruş ile birlikte döviz kuru oynaklıkları düşüş eğilimini sürdürmüş ve risk primi olumlu seyretmiştir. Bununla birlikte PPK, fiyatlama davranışlarındaki risklere dikkat çekerek Haziran ve Temmuz aylarında sıkı para politikası duruşunun korunmasına karar vermiş ve politika faiz oranlarını sabit tutmuştur.

TCMB, fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda, elindeki bütün araçları kullanmaya devam edecektir. Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabilecektir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz–Ağustos–Eylül aylarını kapsayan 2017 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %4,8, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %17,1 arttı.

BİME'de 2017 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,0, malzeme endeksi ise %5,6 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,9 ve malzeme endeksi %25,1 arttı.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 30.09.2017 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30.09.2017 ve 31.12.2016 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		30.09.2017	31.12.2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	1.025.033	763.634
Ticari Alacaklar	11	596.325	627.587
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	43.731	17.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	552.594	610.167
Diğer Alacaklar	12	329.433	2.547.454
Stoklar	14	221.809.371	225.287.236
Peşin Ödenmiş Giderler	15	9.013.562	7.087.372
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	99.246	64.235
Diğer Dönen Varlıklar	16	28.814.588	26.803.853
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		261.687.558	263.181.372
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	12	33.483	9.862
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	245.687.219	204.443.819
Maddi Duran Varlıklar	19	2.369.721	2.434.979
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	80.150	145.408
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.289.571	2.289.571
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	13.423	9.361
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		248.103.846	206.898.021
TOPLAM VARLIKLAR		509.791.404	470.079.392
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	89.393	12.520
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	72.959.634	55.144.096
Ticari Borçlar	11	8.264.933	11.895.600
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	4.226.327	2.203.087
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	4.038.606	9.692.513
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	156.439	63.252
Diğer Borçlar	12	223.122	825.166
Ertelenmiş Gelirler	23	1.109.938	9.875.682
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		82.803.460	77.816.316
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	113.958.218	95.329.250

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Diğer Borçlar	12	4.445.628	3.991.346
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	3.134.931	2.955.043
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.310.698	1.036.303
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	18.570	31.183
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		118.422.417	99.351.779
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	29	0	-127.402
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.046.359	2.092.434
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.181.134	2.181.134
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-134.775	-88.700
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	190.287.784	166.762.346
Net Dönem Karı/Zararı	29	15.572.905	23.525.438
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		308.565.528	292.911.297
TOPLAM KAYNAKLAR		509.791.404	470.079.392

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30.09.2017 ve 31.12.2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017-30.09.2017	01.01.2016-30.09.2016
Hasılat	30	17.092.831	11.619.101
Satışların Maliyeti (-)	30	-10.396.514	-6.621.060
BRÜT KAR/ZARAR		6.696.317	4.998.041
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-1.859.314	-1.619.522
Pazarlama Giderleri (-)	31	-1.689.205	-1.114.615
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	125.151	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-25.312	-7.445
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		3.247.637	2.256.458
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	12.426.681	10.034.864
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		15.674.317	12.291.322
Finansman Gelirleri	35	1.009.985	1.083.004
Finansman Giderleri (-)	35	-1.111.398	-747.314
DÖNEM KARI/ZARARI		15.572.905	12.627.012

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			30.09.2017	31.12.2016
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.025.033	763.634
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	467.496.590	429.731.055
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		41.269.780	39.584.703
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	509.791.403	470.079.392
E	Finansal Borçlar	Md.31	186.917.853	150.473.346
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	89.393	12.520
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.134.931	2.955.043
İ	Özkaynaklar	Md.31	308.565.529	292.911.297
	Diğer Kaynaklar		11.083.699	23.727.185
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	509.791.404	470.079.392
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	825.830	704.333
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/ Azami Oran
			30.09.2017	31.12.2016	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 91,70	% 91,42	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,20	% 0,16	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 61,62	% 52,38	≤ %500

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,16	% 0,15	≤ %10
8	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9	Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

30.09.2017 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 467.496.590 TL olup, toplam portföy değerinin %91,70 'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlamaktadır.

11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketin projesi 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. Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 31.12.2016 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 646 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 650 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1. Etap olarak isimlendirilen A, B, F blokların ve otopark alanlarının inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır. 2. Etap olarak isimlendirilen C blok %100, D blok %97 ve E blok %73 tamamlanma oranına sahiptir. Projenin tamamının tamamlanma oranı ise, %98'dir.

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarih 2016-OZ-00670 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; Şirketin aktifinde kalan 650 adet bağımsız bölümün, tamamlanması durumundaki piyasa değeri, 510.547.390 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Toplam ofis katının 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmekte, 160 metrekarelik kısmı ise Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarih 023 nolu Değerleme Raporu ile 6.955.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım, 30.09.2017 itibarıyla 4.665.429 TL olarak gösterilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkında değişiklik yoktur.

Kiraya verilen kısmın 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.650 ABD\$++KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV dir. Kiraya verilen kısmın geri kalanı 286,03 metrekarelik kısmı ise Aylık kira tutarı 12.000 TL +KDV Yıllık 144.000 TL+KDV kiraya verilmiştir.

Yapı Kredi Plazada yer alan kiralık ofis katının, YKS Tesisi Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yaptırılan bina, demirbaş ve makinelere ilişkin deprem, su baskını, hırsızlık teminatları mevcuttur.

12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

30.09.2017 tarihi itibarıyla iştirakimiz bulunmamaktadır.

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

Şirket Yönetim Kurulumuz 2017 yılı için 30.01.2017 tarih ve 117 no'lu kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketi seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerleme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.09.2017 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,55 TL’ dir.



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 30.09.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2017-30.09.2017 tarihleri arasında toplam 1.859.314 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 1.689.205 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2017-30.09.2017 dönem içinde ödenen ücret toplamı 246.250 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.