



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yönetim Kurulu'na
İstanbul

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun BDS'ler Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' nin 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 üncü maddesi uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirketin faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, Şirket'in 01.03.2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 01 Mart 2017

IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
An independent member of BKR International

H. Kürşat Şahin
Sorumlu Ortak Başdenetçi





Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 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.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2016 – 31/12/2016

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

<u>Ortaklar</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Pay Oranı</u>
Ali Uğur Özderici	23.899.794	23,90
Ahmet Özderici	22.472.876	22,47
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25,03
Diğer	28.502.216	28,50
Özderici GYO A.Ş.	100.000	0,10
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@ozdericigy.com.tr
: info@ozdericigy.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 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.

7.4 Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin 01.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 10.03.2016 Kamuyu aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi (www.ozdericigy.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş'nin Elektronik Genel Kurul sistemin(EGKS),17/03/2016 tarihli 9034 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 11/03/2016 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanması suretiyle ve nama yazılı pay sahiplerine 10/03/2016 tarihinde İstanbul Levent PTT şubesinden iadeli taahhütlü mektupla toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır. Genel Kurul'dan 21 gün

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 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 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 kamuyla 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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, içeriden 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 itibari 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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;

01.04.2016 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 ulaşıp 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 19.04.2016 tarih ve 2016/137 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Seri: IV, No: 56 ,57 ve 63 No'lu Tebliği uyarınca; Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmasına karar verilmiştir. 19.04.2016 tarih ve 137 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 yansıtabilecek bir ödüllendirme uygulanmamaktadır.

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

BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

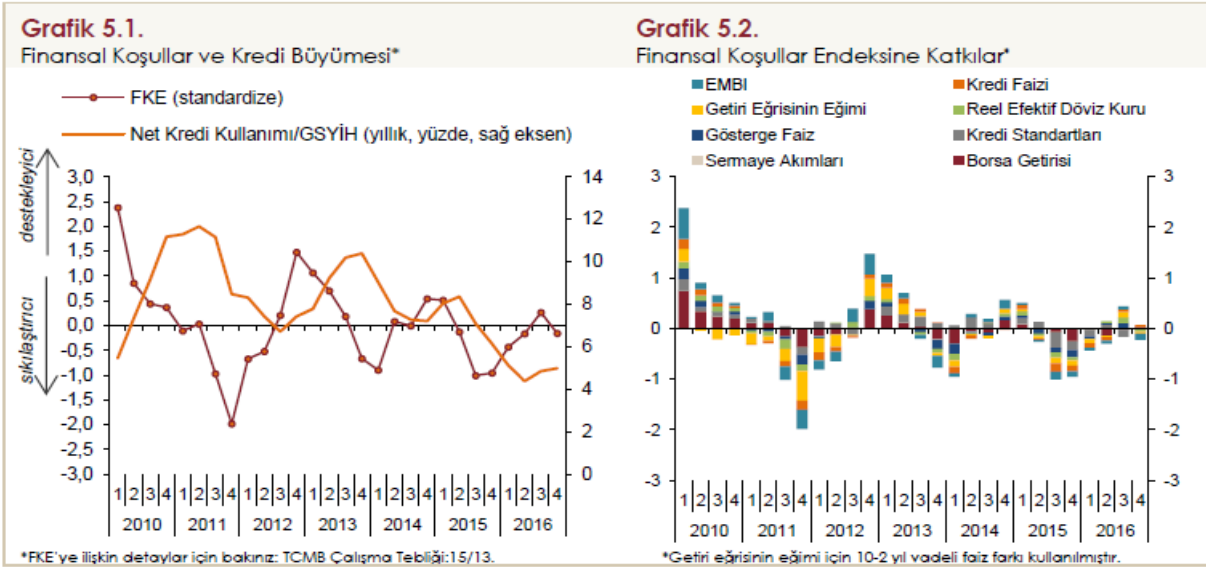
8.Ekonomik Gelişmeler:

2016 yılının Kasım ayında gerçekleşen ABD seçimleri sonrasında küresel ekonomiye ilişkin belirsizlikler artarak devam etmiş ve Fed'in para politikasını 2017'de daha da sıkılaştıracağı beklentileri güçlenmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak yılın son çeyreğinde gelişmiş ülke faiz oranlarında artışlar yaşanmış ve ABD doları değer kazanmıştır. Söz konusu gelişmeler Kasım 2016'dan itibaren gelişmekte olan ülkelere güçlü fon akımları yaşanmasına yol açmıştır. Küresel faiz oranlarındaki artış ve ABD dolarının değer kazanması özellikle dış borçluluğu yüksek gelişmekte olan ülkeleri etkilemektedir.

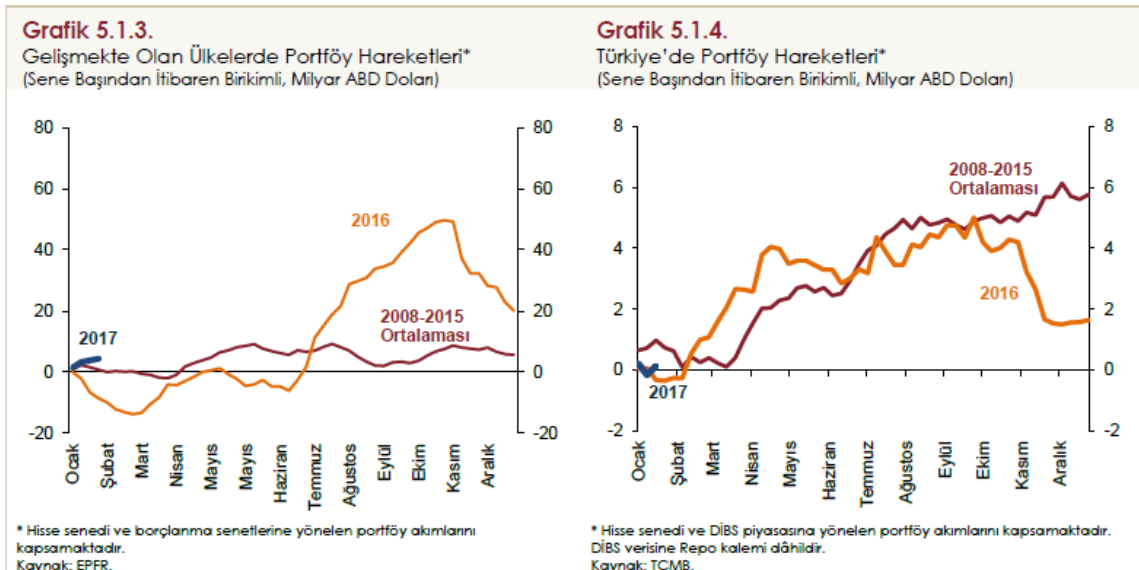
Türkiye, son dönemde küresel belirsizliklerdeki artışa ek olarak jeopolitik gelişmeler, yurt içi belirsizlikler ve artan enerji fiyatları nedeniyle döviz kuru ve piyasa faizlerinde diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, son dönemde Türkiye'nin hisse senedi piyasasına yabancı yatırımlarının artmaya başlaması ülkenin orta ve uzun vadeli büyüme performansına duyulan güveni göstermektedir. Finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, TCMB likidite tedbirlerinin gecikmeli etkileri ve kamu maliyesi teşvikleri sayesinde, kredi koşulları toparlama sinyalleri vermektedir. 2016 yılının dördüncü çeyreğinde, tüketici kredileri ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki canlanmanın da etkisiyle kredi büyümesindeki ılımlı artış devam etmiştir. Ayrıca, işletmelere yönelik kamu kredi destekleri sayesinde bankalar tarafından küçük ve orta boy işletmelere uygulanan kredi faizleri düşme eğilimi göstermektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir yansıması olarak düşünülebilecek Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2016 yılının dördüncü çeyreğinde nötr seviyenin biraz altında gerçekleşmiştir (Grafik 5.1). Dördüncü çeyrekte, kredi faizi endekse sınırlı ölçüde pozitif yönde katkı verirken; kredi standartları, sermaye akımları ve gösterge faizin katkısı yatay seyretmiş; borsa getirisi, reel kur, EMBI ve getiri eğrisinin eğimi ise endeksi aşağı yönlü etkilemiştir (Grafik 5.2)

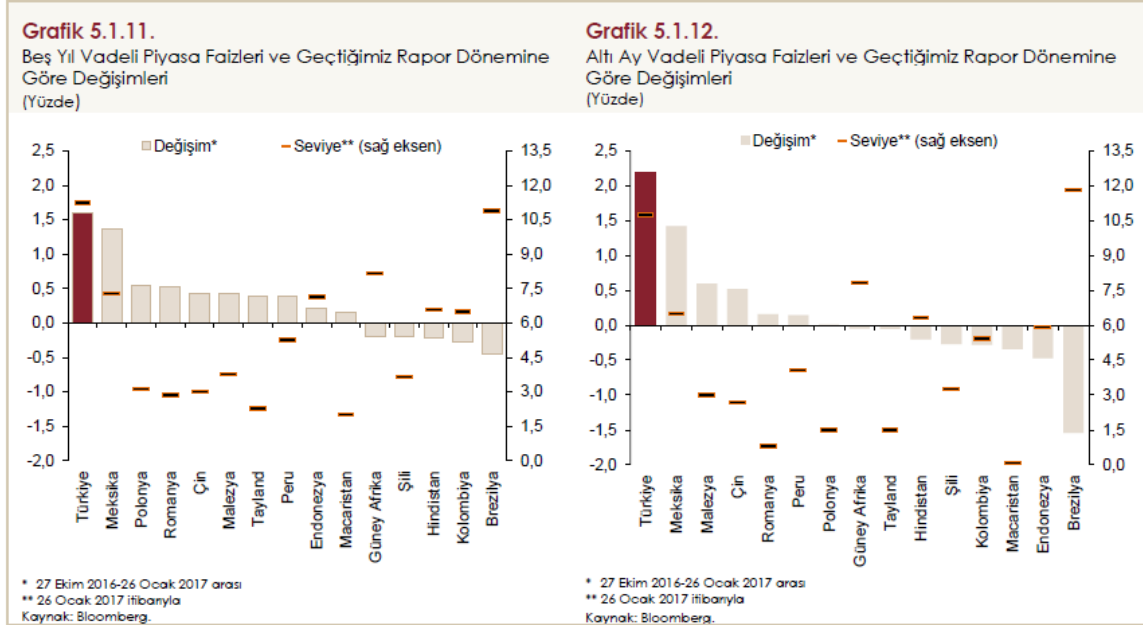


ABD’de destekleyici maliye politikasıyla büyümenin ivme kazanacağı ve Fed’in daha önce öngörülenden hızlı faiz artışı gerçekleştireceği beklentileri, kısa vadeli portföy yatırımlarının gelişmiş ülkelere yönelmesine neden olmuştur. Böylece, 2016 yılının Kasım ve Aralık aylarında, gelişmekte olan ülkelere fon çıkışları gözlenmiştir (Grafik 5.1.3). Aynı dönemde, Türkiye’ye yönelen portföy akımları da benzer bir seyir izlemiş ve sene başından itibaren birikimli sermaye girişleri, geçmiş yıllar ortalamasının altında kalmıştır (Grafik 5.1.4). Son dönemde, Türkiye’den portföy çıkışları, büyük ölçüde DİBS piyasasında yaşanmıştır.



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

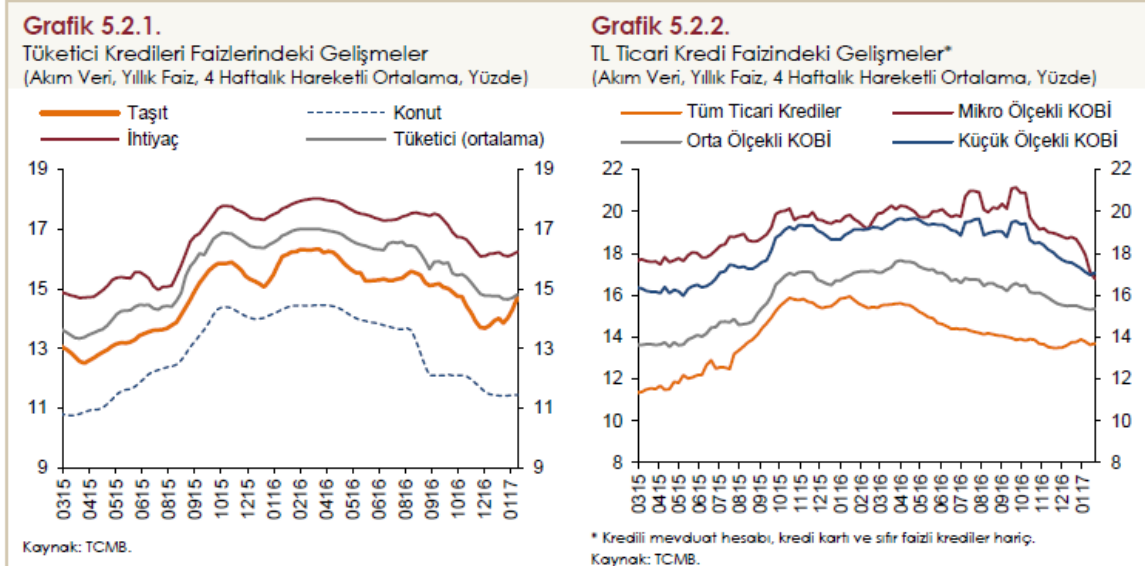
Ekim ayı Enflasyon Raporu'ndan bu yana, gelişmekte olan ülkelerdeki piyasa faizleri üzerinde, başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerin para politikalarına dair beklentiler ile ABD seçimleri temel belirleyiciler olmuş; çoğu ülkede hem kısa hem de uzun vadeli faiz oranları yükselmiştir. Söz konusu dönemde ABD seçimlerinden en fazla etkilenen Meksika'nın piyasa faizleri gerek kısa gerekse uzun vadelerde yükselirken, faiz indirimlerine başlayan Brezilya'nın piyasa faizleri ise gerilemiştir (Grafik 5.1.11 ve 5.1.12). Ocak ayındaki parasal sıkılaştırmanın etkisiyle, Türkiye'nin kısa vadeli piyasa faizleri artarken, uzun vadeli faizlerdeki artış görece olarak sınırlı olmuştur.



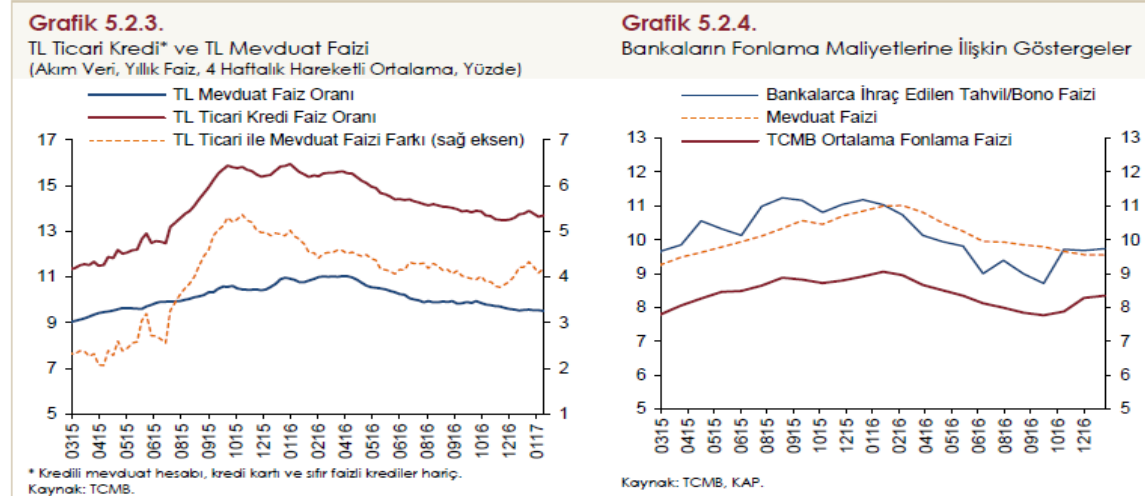
2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren tüketici kredisi faizlerinde gözlenen azalış eğilimi, yılın son çeyreğinde zayıflamıştır. Konut kredi faizlerindeki düşüş eğilimi sürmekle birlikte, taşıt ve ihtiyaç kredi faizlerinde Aralık ayında sınırlı bir artış gözlenmiştir (Grafik 5.2.1). Yıl sonu itibarıyla, ortalama tüketici kredisi faizi, bir önceki çeyrek sonu değerine göre yaklaşık 120 baz puan düşmüş ve yüzde 14,7 olarak gerçekleşmiştir.

Ticari kredilerin faiz oranlarında süregelen düşüş eğilimi ise yılın son çeyreğinde daha sınırlı olmuştur. Ticari kredi faizleri, Kasım ayı sonu itibarıyla üçüncü çeyrek sonu değerine göre yaklaşık 50 baz puan düşmekle birlikte takip eden dönemde bir miktar artmıştır. Destekleyici politikaların etkisiyle, mikro, küçük ve orta ölçekli işletmelere verilen TL kredilerin faizleri yılın son çeyreğinde düşmüştür. Yıl sonu itibarıyla, ortalama TL ticari kredi faizi yüzde 13,9 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 5.2.2).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2016 yılının Kasım ve Aralık aylarında, mevduat faizlerindeki düşüş eğilimi zayıflamış; bankaların mevduat dışı fonlama maliyetlerinde ise artış olmuştur (Grafik 5.2.4). Bu çerçevede, bankaların temel fonlama maliyeti olan mevduat faizleri görece yatay seyrederken, TCMB'nin parasal sıkılaştırmayı güçlendirmesi ve finansal koşullardaki daralma ile birlikte TCMB ortalama fonlama faizi ve bankalarca ihraç edilen tahvil/bono faizleri yükselmiştir.



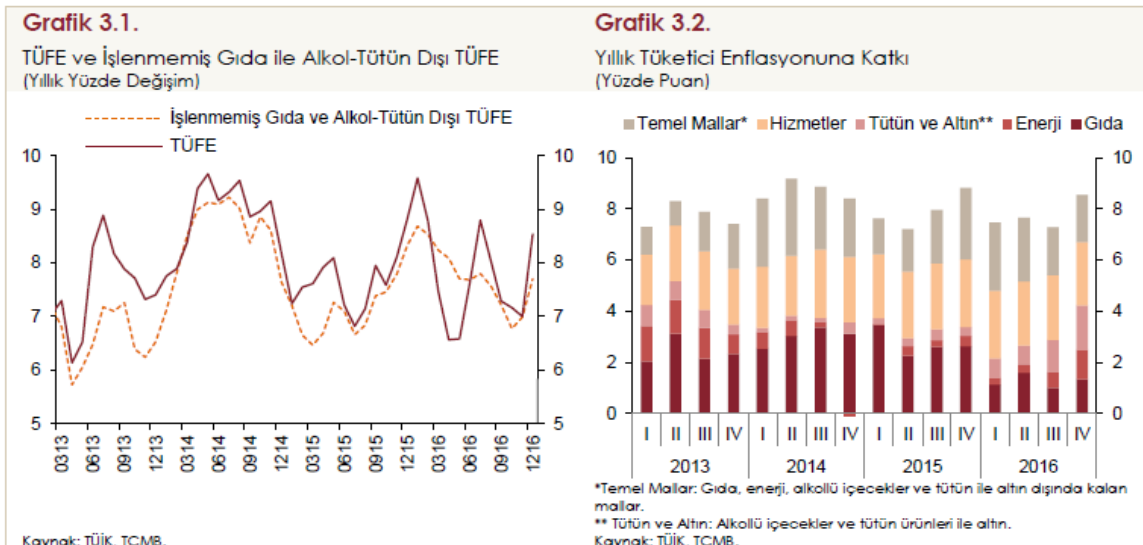
2016 yılı sonunda, tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 1,25 puan artarak yüzde 8,53 olmuştur (Grafik 3.1). Temmuz ayı sonrasında kademeli bir yavaşlama eğilimi sergileyen tüketici enflasyonu Kasım ayında yüzde 7 seviyesine gerilemiş, ancak Aralık ayında önemli bir yükseliş göstererek enflasyon hedefi etrafındaki belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybı, vergi ayarlamaları ve gıda fiyatlarındaki kısmi yükseliş etkili olmuştur. Alt gruplar bazında incelendiğinde çeyrek genelinde enerji fiyatları, Aralık ayında ise alkol-tütün, gıda ve temel mal fiyatlarındaki gelişmeler öne çıkmıştır. Türk lirasında Eylül ayı sonrasındaki zayıflamanın ilk yansıması

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

döviz kuru geçişkenliği görece hızlı olan enerji fiyatları üzerinde izlenmiştir. Buna ek olarak, ham petrol fiyatlarının da artış kaydetmesiyle enerji enflasyonu sert bir yükseliş kaydetmiştir.

Başta tütün ürünlerine yönelik olmak üzere son dönemde yapılan vergi ayarlamaları da enflasyon üzerinde belirgin bir yukarı yönlü etki yapmıştır. Akaryakıt ürünlerinde Eylül ayında yapılan ÖTV artışını, Kasım ayında otomobil fiyatlarına yönelik vergi düzenlemesi izlemiştir; Aralık ayında ise alkollü içecek ve tütün ürünlerinin ÖTV oranı, 2016 yılı Ocak ayındaki vergi artışının ardından, ikinci kez yükseltilmiştir. Böylece, son dört ayda kaydedilen vergi artışlarının tüketici enflasyonuna etkisi toplamda 0,7 puan civarında olmuştur. Yılın ilk ayında alınan mali tedbirlerin de etkisi dikkate alındığında, 2016 yılında yönetilen/yönlendirilen fiyatların enflasyona katkısı tarihsel ortalamalarının oldukça üzerinde gerçekleşmiştir.

Kasım ayına kadar ılımlı bir seyir izleyen gıda fiyatları, Türk lirasındaki değer kaybı ve olumsuz hava koşullarının etkisi ile Aralık ayında önemli bir artış göstermiştir. Söz konusu ivmelenmeye rağmen gıda enflasyonu, gerek turizm sektöründeki daralmanın gerekse alınan tedbirlerin etkisiyle yılı yüzde 5,65 ile tarihsel olarak düşük olarak nitelenebilecek bir seviyede tamamlamıştır. Temel mal grubu enflasyonu Kasım ayına kadar istikrarlı bir yavaşlama eğilimi sergilemiş, ancak yılın son ayında otomobil sektöründeki vergi düzenlemesi ve döviz kurundaki kuvvetli artışa bağlı olarak dayanıklı tüketim malları kaynaklı olarak yükselmiştir. Hizmet enflasyonu ise bir önceki çeyrek sonuna kıyasla belirgin bir değişim göstermeyerek yüksek seviyesini korumuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu Aralık ayı ile birlikte yukarı yönlü bir seyir izlemiştir. Yılın son çeyreği, talep koşullarındaki zayıf seyre karşılık, Türk lirasındaki değer kaybı ve emtia fiyatlarındaki artışlarla birlikte üretici fiyatları kaynaklı baskıların belirginleştiği ve fiyat artırma eğiliminin güçlendiği bir dönem olmuştur



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Özetle son çeyrekte, enflasyon görünümü iktisadi faaliyetin sınırlayıcı etkisine rağmen vergi artışları, güçlenen maliyet yönlü baskılar ve gıda fiyatlarındaki kısmi yükseliş sonucunda bozulmuştur. Özellikle, Türk lirasında yaşanan değer kaybı görünümü olumsuz etkileyen başlıca unsur olmuştur. Yıl genelinde ise başta hizmetler olmak üzere emek-yoğun sektörlerde reel birim ücretlerdeki yükselişin yansımaları izlenmiştir. Orta vadeli enflasyon beklentilerinde ise son çeyrekteki ek bozulma ile yüksek seviyeler korunmuştur. Önümüzdeki döneme ilişkin olarak son dönemde yaşanan döviz kuru hareketleri enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü risk oluşturmaktadır. Öte yandan, toplam talep gelişmeleri bu kanaldan gelecek etkileri sınırlayabilecektir. Öncü göstergeler, gıda fiyatlarında Aralık ayında kaydedilen kısmi yükselişin Ocak ayında ağırlaşan kış şartları ile daha da ivmelendiğine işaret etmektedir. Şubat-Nisan döneminde ise geçen yıldan gelen düşük bazın da etkisi ile yıllık gıda enflasyonunun yukarı yönlü seyrini sürdürmesi beklenmektedir. Son olarak, iktisadi faaliyetteki zayıflamanın devam etme ihtimaline bağlı olarak, enflasyon üzerinde iç talep kaynaklı aşağı yönlü risklerin de bulunduğu not edilmelidir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim–Kasım–Aralık aylarını kapsayan 2016 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %5,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %12,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %7,7 arttı.

BİME’ de 2016 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,1, malzeme endeksi ise %7,5 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %10,6 ve malzeme endeksi%12,9arttı.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.12.2016 dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmiştir.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2016 ve 31.12.2015 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2016	31.12.2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	763.634	23.615.406
Ticari Alacaklar	11	627.587	214.766
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	17.420	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	610.167	214.766
Diğer Alacaklar	12	2.547.454	4.007.300
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.547.454	4.007.300
Stoklar	14	225.287.236	175.447.267
Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.087.372	4.424.695
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.087.372	4.424.695
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	64.235	30.342
Diğer Dönen Varlıklar	16	26.803.853	18.189.094
ARA TOPLAM		263.181.372	225.928.870
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		263.181.372	225.928.870
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	12	9.862	25.182
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	9.862	25.182
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	204.443.819	190.733.354
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	204.443.819	190.733.354
Maddi Duran Varlıklar	19	2.434.979	2.489.704
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	145.408	200.133
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.289.571	2.289.571
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	9.361	10.084
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		206.898.021	193.258.324
TOPLAM VARLIKLAR		470.079.392	419.187.195
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	12.520	8.950
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	55.144.096	58.997.734
Ticari Borçlar	11	11.895.600	4.871.637
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	2.203.087	2.787.285
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	9.692.513	2.084.351
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	63.252	58.777

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Diğer Borçlar	12	825.166	386.496
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	12	825.166	386.496
Ertelenmiş Gelirler	23	9.875.682	755.643
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		77.816.315	65.079.237
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	95.329.250	81.090.477
Diğer Borçlar	12	3.991.346	3.466.473
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	12	2.955.043	2.514.039
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	12	1.036.303	952.434
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	31.183	8.411
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		99.351.779	84.565.361
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	29	-127.402	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.092.434	2.121.770
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.181.134	2.181.134
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-88.700	-59.364
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	166.762.346	53.300.336
Net Dönem Karı/Zararı	29	23.525.439	113.462.010
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		292.911.298	269.542.597
TOPLAM KAYNAKLAR		470.079.392	419.187.195

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2016 ve 31.12.2015 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Hasılat	30	28.552.506	21.119.630
Satışların Maliyeti (-)	30	-17.044.649	-9.380.186
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		11.507.857	11.739.443
BRÜT KAR/ZARAR		11.507.857	11.739.443
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-2.214.301	-1.433.074
Pazarlama Giderleri (-)	31	-1.665.659	-348.697
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	90.981	347.994
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-28.345	-108.100

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		7.690.533	10.197.567
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	15.129.525	102.426.777
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		22.820.058	112.624.344
Finansman Gelirleri	35	1.991.365	1.653.265
Finansman Giderleri (-)	35	-1.285.986	-815.599
DÖNEM KARI/ZARARI		23.525.439	113.462.010

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.12.2016	31.12.2015
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	763.634	23.615.406
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	429.731.055	366.180.622
C	İştirakler	Md.24/(b)		-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		-
	Diğer Varlıklar		39.584.703	29.391.167
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	470.079.392	419.187.195
E	Finansal Borçlar	Md.31	150.473.346	140.088.211
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	12.520	8.950
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.955.043	2.514.039
İ	Özkaynaklar	Md.31	292.911.297	269.542.597
	Diğer Kaynaklar		23.727.185	7.033.398
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	470.079.392	419.187.195
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarınının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	704.333	3.638.250
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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2016	Önceki Dönem (TL) 31.12.2015	Asgari/Azami Oran
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)	% 91,42	% 87,35	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,16	% 5,63	≤ %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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 52,38	% 52,91	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,15	% 0,87	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

31.12.2016 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 429.731.055 TL olup, toplam portföy değerinin %91,42 'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlanmaktadır.

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, 31.12.2016 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 kısa süre içinde kiraya verme niyetiyle elde tutulmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

31.12.2016 tarihi itibariyle 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 2016 yılı için 26.01.2016 tarih ve 131 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 için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş" ve 2016 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş"den değerlendirme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2016 tarihi itibariyle, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,22 TL' dir.



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.12.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2016-31.12.2016 tarihleri arasında toplam 2.214.301 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 1.665.659 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2016-31.12.2016 dönem içinde ödenen ücret toplamı 312.000 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.