

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
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.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2015 – 30/09/2015

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.Ortaklık Yapısı

Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
Ali Uğur Özderici	23.622.876	23,62
Ahmet Özderici	22.472.876	22,47
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25,03
Diğer	28.879.134	28,88
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 özel olarak bilgi talebinde bulunan pay sahibi olmamakla beraber, mevcut projelerin durumu ve gelişmeleri konusunda telefonla müracaatlar olmuş ve bilgi verilmiştir. Ayrıca şirketimiz web

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 31.03.2015 tarihinde yapılan 2014 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 09.03.2015 Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi (www.ozdericigyo.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş'nin Elektronik Genel Kurul sistemin(EGKS),16/03/2015 tarihli 8779 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 11/03/2015 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanması suretiyle ve nama yazılı pay sahiplerine 22/03/2015 tarihinde İstanbul Levent PTT şubesinden iadeli taahhütlü mektupla toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi 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 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

7.16 Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimizin Nuvo Dragos projesi kapsamında Maltepe’de (Proje alanında) pazarlama ve satış faaliyetini yürütmek için satış ofisi bulunmaktadır.Bu kapsamda Pazarlama Birimi tarafından çeşitli kampanya ve satış kanalları oluşturularak en iyi sonuç elde edilmeye çalışılmaktadır.Mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlamaya yönelik hertürlü çalışma yapılmaktadır.

7.17 Sosyal Sorumluluk

Şirket tüm projelerinin çevreye uyumlu, bulunduğu bölgenin sosyal ve ekonomik alt yapısını yükseltecek nitelikte projeler olmasına önem vermektedir. Çevreye verilen zararlardan dolayı Şirketimize açılmış bir dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM 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;

31.03.2015 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 üretmek 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 22.04.2014 tarih ve 2014/109 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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. 10.04.2015 tarih ve 125 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.

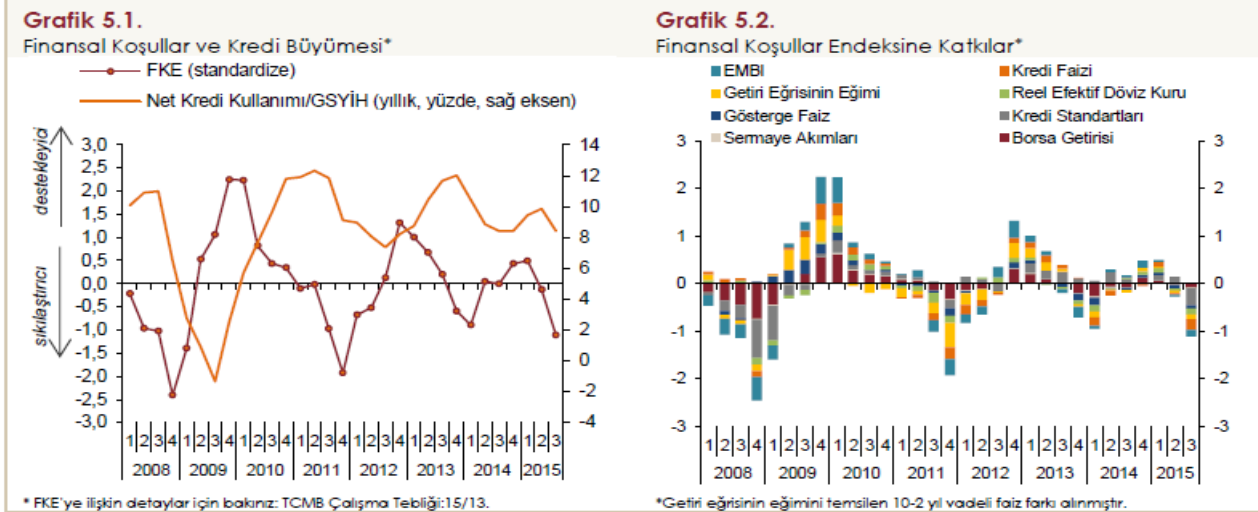
Şirket, Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmadığı gibi lehlerine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

8.Ekonomik Gelişmeler:

2015 yılının üçüncü çeyreğinde küresel finans piyasalarındaki oynaklıklar devam etmiştir. Küresel para politikalarına dair belirsizliklerin yanı sıra küresel büyümeye dair endişeler bu dönemde ön plana çıkmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülkelerdeki uzun vadeli faizlerin oynaklığı yüksek seviyelerini korurken belirsizlik göstergelerinde de artış yaşanmıştır. Üçüncü çeyrek sonu ve dördüncü çeyrek başlarında ise ABD Merkez Bankası (Fed)’nin ilk faiz artışı kararını öteleyeceğine dair algıların güçlenmesi, Avrupa Merkez Bankası (ECB)’nin parasal genişlemeye devam edebileceğini açıklaması ve Çin Merkez Bankası’nın ekonomiyi destekleyici yönde aldığı kararlar sonrasında, finansal piyasalardaki oynaklıklar bir miktar gerilemiştir. 2015 yılının üçüncü çeyreğinde ağırlıklı olarak Çin ekonomisinden kaynaklanan küresel ekonomik yavaşlama sinyalleri ve Fed’in para politikası uygulamalarına ilişkin belirsizliklerin artması finansal piyasalardaki oynaklıkların yükselmesine neden olmuştur. Küresel büyüme beklentilerindeki düşüş ve risk algılamalarındaki bozulma en çok emtia ihracatçısı ve yurt dışı finansmana bağımlı gelişmekte olan ülkeleri etkilemiş ve bu ülkelerden sermaye çıkışları yoğunlaşmıştır. Türkiye piyasaları da bu dönemde yurt dışı gelişmelerin yanı sıra iç belirsizlikler ve jeopolitik gelişmelerin etkisiyle oynak bir seyir izlemiştir. Söz konusu gelişmeler Türkiye’ye ilişkin kısa ve orta vadeli algılamaları daha fazla etkilerken uzun vadeli finansal göstergelerdeki bozulma görece olarak sınırlı olmuştur. Fed’in Eylül ayında faiz artırımına gitmemesi ve ABD ekonomisindeki iktisadi faaliyet göstergelerinin beklenenden zayıf seyretmesi sonucunda faiz artışının 2016 yılının bahar aylarına erteleneceği beklentileri finansal piyasalardaki olumsuz gidişatın üçüncü çeyreğin sonlarına doğru tersine dönmeye başlamasına neden olmuştur. Emtia fiyatlarındaki düşük seyrin devam etmesi de iktisadi faaliyet ve cari açık konusundaki gelişmeleri olumlu yönde destekleyerek Türkiye’ye ilişkin risk algılamalarını olumlu etkilemektedir. Türkiye için hesaplanan Finansal Koşullar Endeksi (FKE) üçüncü çeyrekte kayda değer bir sıkılaşma göstermiştir (Grafik 5.1). Bu dönemde başta kredi standartları ve kredi faizleri olmak üzere endekste yer alan tüm değişkenler finansal koşullara sıkılaştırıcı yönde katkı vermiştir (Grafik 5.2). Yukarıda bahsedilen gelişmelerin etkisiyle yılın geri kalan döneminde de yurt içi kredi büyümesinin yavaşlamaya devam edeceği öngörülmektedir. Yakın dönemde küresel risk iştahında görülen düzelme ve yurt içi risklere dair olumsuz algılamaların azalması finansal koşullardaki sıkılaşmanın derinleşme ihtimalini azaltsa da, küresel piyasalara ilişkin belirsizlikler önemini korumaktadır.

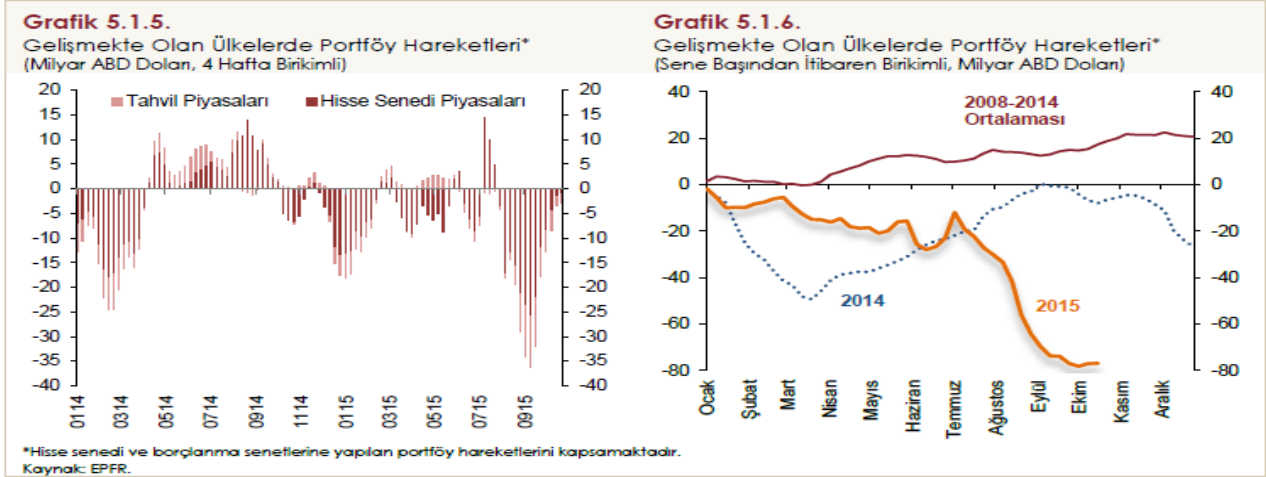


ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

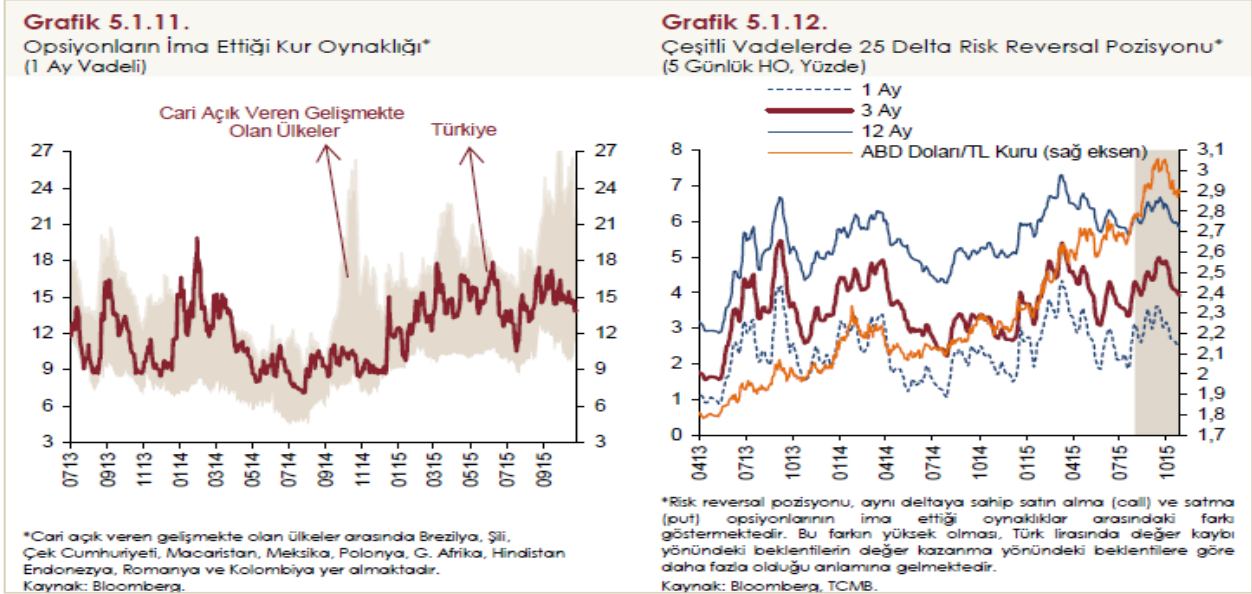
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yukarıda özetlenen küresel gelişmeler çerçevesinde 2015 yılı üçüncü çeyreğinde gelişmekte olan ülkelere portföy çıkışları görülmüştür. Gelişmekte olan ülkelere yatırım yapan fonlar daha detaylı incelendiğinde, hisse senedi akımlarındaki sert düşüşte Asya odaklı fonlar etkili olmuştur. Genel olarak bakıldığında, bu dönemdeki portföy çıkışlarının büyük ölçüde ABD ekonomisinde görülen toparlanma, Çin ekonomisinin yavaşlama eğiliminin devam edeceğine dair endişelerin artması ve gelişmekte olan diğer ülkelerin ekonomik büyümelerinin de beklentilerin altında kalmasından kaynaklandığı değerlendirilmektedir (Grafik 5.1.5 ve Grafik 5.1.6).



2015 yılı üçüncü çeyrek gelişmeleri, gelişmekte olan ülke para birimlerinin kur oynaklıklarına da yansımış ve ilgili para birimlerinin ima edilen oynaklıklarında artışlar gözlenmiştir. Türkiye'nin ima edilen kur oynaklığı da diğer gelişmekte olan ülkelere benzer hareket ederek hem kısa hem de uzun vadede bir önceki döneme göre bir miktar yükselmiştir (Grafik 5.1.11). Son dönemde ise olumlu seyreden küresel risk iştahıyla beraber, Türk lirasının ima edilen oynaklığı bir miktar düşüş kaydetmiştir. Kurda üçüncü çeyrek başında gözlenen değer kaybı, satın alma (call) ve satma (put) opsiyonlarının ima ettiği oynaklıklar arasındaki farkı ifade eden risk reversal pozisyonlarında da gözlenmiştir. Bu farkın artması, Türk lirasının değer kaybı yönündeki beklentilerin değer kazanma yönündeki beklentilere göre daha fazla olduğunu göstermektedir. Ancak son dönemde kurda gözlenen toparlanma ile beraber risk reversal pozisyonlarının da bir miktar düştüğü dikkat çekmektedir (Grafik 5.1.12.)

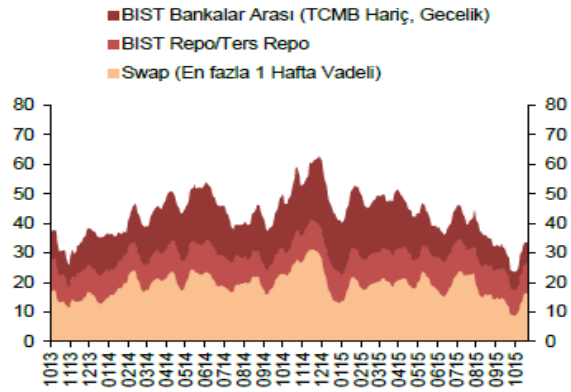


ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bankacılık sisteminin Türk lirası likidite ihtiyacının karşılamasında TCMB tarafından sağlanan fonların yanı sıra bankaların farklı piyasalardan sağladıkları kısa vadeli fonlar da önemli bir yer tutmaktadır. Para piyasalarında, TCMB dışındaki piyasa oyuncularından sağlanan ve en fazla bir haftavadeye sahip olan fonların başında kur takası piyasasından sağlanan fonlar gelirken; bunu BIST bünyesindeki Bankalararası Repo-Ters Repo Pazarı'nda TCMB haricindeki bankalar ile ve BIST bünyesindeki Repo-Ters Repo Pazarı'nda aracı kurumlar ile yapılan işlemler takip etmektedir (Grafik 5.1.15). Geçtiğimiz Enflasyon Raporu döneminden bu yana TCMB dışı piyasa fonlaması azalmıştır. Söz konusu azalma TCMB dışı kaynaklardan sağlanan fonların ortalama maliyetinin marjinal fonlama faizinin üzerinde seyretmesinden kaynaklanmaktadır (Grafik 5.1.16). Gerek TCMB gerekse TCMB dışı fonların toplam içindeki ağırlıklarına göre hesaplanan efektif fonlama faizi ise Ekim ayı itibarıyla yüzde 9,4 civarındadır.

Grafik 5.1.15.

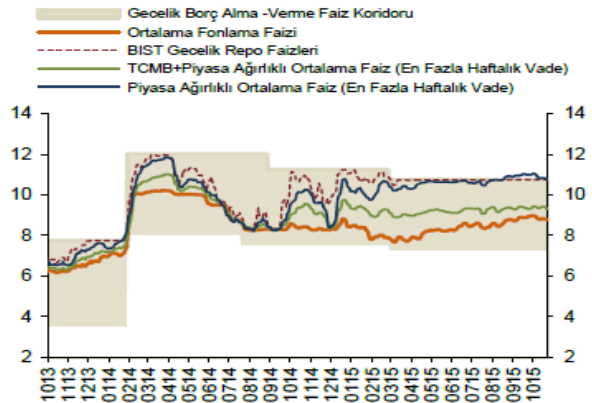
TCMB Dışı Piyasa Fonlaması (1 Hafta Vadeye Kadar)
(10 Günlük Hareketli Ortalama, Milyar TL)



Kaynak: BIST, TCMB.

Grafik 5.1.16.

Bankaların Para Piyasalarında Finansman Maliyetleri
(5 Günlük Hareketli Ortalama, Yüzde)

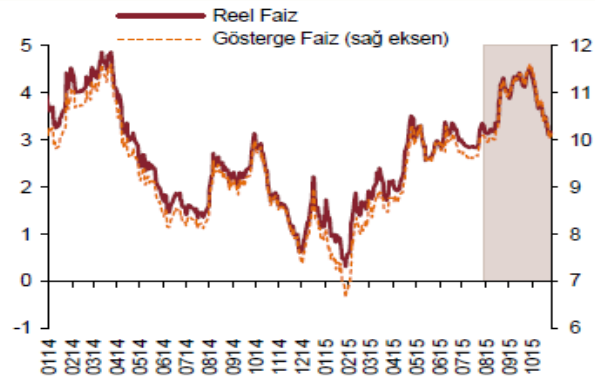


Kaynak: BIST, TCMB.

2015 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye’de reel faizlerin önce arttığı, daha sonra azaldığı gözlenmiştir. Bu dönemde iki yıl vadeli enflasyon beklentilerindeki artışa rağmen, nominal faiz oranlarındaki hareketin daha belirgin olması, iki yıl vadeli reel faizlerin bu çeyrekteki seyrinde belirleyici olmuştur (Grafik 5.1.29). Gösterge faiz ise, üçüncü çeyrek boyunca genel olarak Türkiye’nin ülke risk primine paralel hareket ederek önce artmış, daha sonra ise düşüş kaydetmiştir. Son dönemde gözlenen sınırlı oranda düşüşlere rağmen Türkiye’nin iki yıl vadeli reel faizi diğer gelişmekte olan ülkeler arasında üst sıralarda yer almıştır (Grafik 5.1.30).

Grafik 5.1.29.

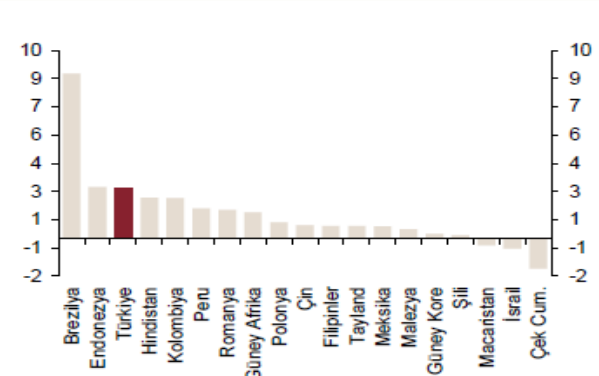
Türkiye’nin İki Yıllık Reel Faizi* ve Gösterge Faiz
(Yüzde)



* 2 yıllık devlet tahvil getirilerinden TCMB Beklenti Anketi’nden alınan önümüzdeki 2 yıla ait TÜFE enflasyon beklentisinin çıkarılmasıyla hesaplanmıştır.
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Grafik 5.1.30.

İki Yıllık Reel Faizler**
(Yüzde, 26 Ekim 2015 İtibarıyla)



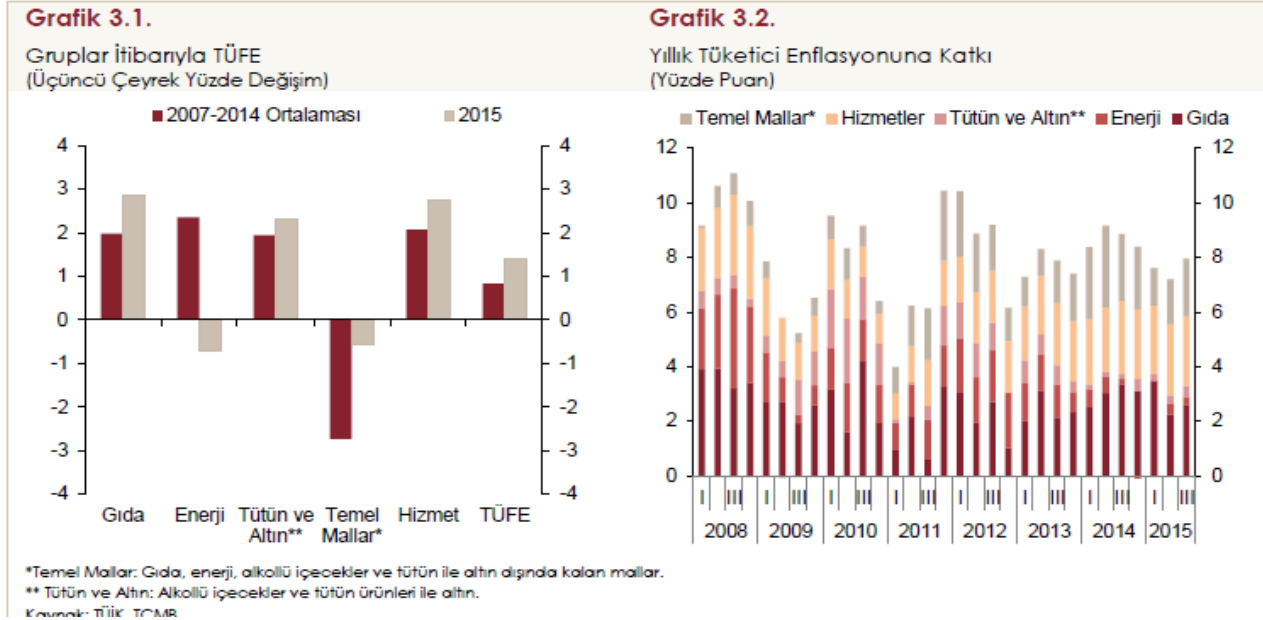
**Ülkelerin 2 yıllık devlet tahvil getirilerinden Consensus Forecasts tahminlerinden elde edilen gelecek 2 yıla ait enflasyon beklentisinin çıkarılmasıyla hesaplanmıştır.
Kaynak: Bloomberg, Consensus Forecasts, TCMB.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2015 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 0,75 puan artarak yüzde 7,95 oranına yükselmiştir. Enflasyondaki bu yükselişte gıda ve temel mal grupları belirleyici olmuştur. İşlenmemiş gıda fiyatlarında yılın ikinci çeyreğinde gözlenen düzeltmenin ardından gıda grubunun enflasyona katkısı bu çeyrekte tekrar yükselmiştir. Bunun yanında, Türk lirasının yılın ilk yarısında olduğu gibi üçüncü çeyrekte de değer kaybetmesine bağlı olarak temel mal grubu yıllık enflasyonu bu dönemde 2 puan yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte Türk lirasındaki değer kaybına karşın petrol fiyatlarında kaydedilen belirgin düşüş ile yıllık enerji enflasyonu gerilemiştir. Hizmet enflasyonu bu dönemde büyük ölçüde ulaştırma ve haberleşme hizmetlerindeki baz etkisi kaynaklı bir miktar düşüş kaydederken gıda fiyatları ile döviz kuruna duyarlı hizmet gruplarında enflasyon yükselmiştir. Bu çerçevede, çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğilimi, önceki çeyreğe kıyasla bir miktar gerilemiş olsa da, yüksek seviyesini sürdürmüştür. 2015 yılının üçüncü çeyreğinde enerji dışındaki tüm alt gruplarda fiyat değişimleri tarihsel ortalamaların üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 3.1). Gıda fiyatlarındaki seyrinde özellikle taze meyve ve kırmızı et kaynaklı olarak işlenmemiş gıda fiyatları belirleyici olmuştur. Geçen çeyreğe kıyasla temel mal ve gıda gruplarının enflasyona katkısı sırasıyla 0,4 ve 0,3 puan yükselirken enerjinin katkısı 0,1 puan gerilemiştir (Grafik 3.2). Bu dönemde temel mal ve hizmet gruplarındaki görünüm paralelinde temel enflasyon göstergeleri de geçmiş dönemlerin üzerinde bir artış sergilemiştir.



Özetle yılın üçüncü çeyreğinde gerek gıda fiyatlarında süregelen artışlar gerekse Türk lirasında gözlenen değer kaybının yansımalarıyla yıllık enflasyon yükselmiştir. Döviz kuru hareketleri, başta petrol olmak üzere ABD doları bazlı ithalat fiyatlarındaki azalışa rağmen, çekirdek enflasyon eğiliminde bir yükselişe yol açmıştır. Bununla birlikte Türk lirasındaki değer kaybının enerji dışında kalan gruplara yansımalarının, toplam talep koşullarındaki ılımlı görünüm çerçevesinde geçmişteki benzer dönemlere kıyasla daha sınırlı olduğu değerlendirilmektedir. Önümüzdeki döneme ilişkin olarak gerek küresel piyasalardaki gerekse yurt içindeki belirsizliklerin döviz kuru üzerindeki etkileri ile gıda fiyatlarındaki seyrir enflasyon görünümü üzerindeki başlıca risklerdir. Bunların yanında, orta vadeli enflasyon beklentilerindeki bozulma hizmetler gibi enflasyonu katılık arz eden gruplarda önemli bir risk unsuru teşkil etmektedir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak–Şubat–Mart aylarını kapsayan 2015 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,4, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %9,3 arttı.

BİME’de 2015 yılı birinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,3, malzeme endeksi ise %2,1 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %9,3 ve malzeme endeksi %4,9 arttı

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 30.09.2015 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.

30.09.2015 VE 31.12.2014

TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		30.09.2015	31.12.2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	1.133.042	5.355.552
Ticari Alacaklar	11	646.360	55.289
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	646.360	55.289
Stoklar	14	169.826.780	169.574.655
Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.901.161	3.841.123
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.901.161	3.841.123
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	20.912	26.456
Diğer Dönen Varlıklar	16	21.149.206	19.466.594
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		198.677.461	198.319.669
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	12	24.982	24.982
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	24.982	24.982
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	142.309.334	63.659.139
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	142.309.334	63.659.139
Maddi Duran Varlıklar	19	2.336.670	2.355.609
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	213.344	232.283
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.123.326	2.123.326
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	7.482	8.847
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		144.678.468	66.048.576
TOPLAM VARLIKLAR		343.355.929	264.368.245
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	31.189	5.182
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	50.377.494	32.385.909
Ticari Borçlar	11	4.527.233	5.862.899
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	3.917.104	4.928.071
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	610.129	934.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	6.227	72.768
Diğer Borçlar	12	252.173	476.009
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	252.173	476.009

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ertelenmiş Gelirler	23	1.182.178	477.755
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		56.376.494	39.280.522
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	60.199.424	66.847.579
Diğer Borçlar	12	3.281.515	2.243.690
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	2.387.409	2.048.307
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	894.106	195.383
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	9.209	31.705
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		63.490.148	69.122.974
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	1.954.927	2.005.933
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.014.889	2.014.889
		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	59.962	8.956
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	53.300.336	12.539.232
Net Dönem Karı/Zararı	29	67.575.544	40.761.104
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		223.489.288	155.964.749
TOPLAM KAYNAKLAR		343.355.929	264.368.245

**30.09.2015 ve 31.12.2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2015- 30.09.2015	01.01.2014- 30.09.2014
Hasılat	30	20.207.116	3.635.026
Satışların Maliyeti (-)	30	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		9.325.992	1.397.040
BRÜT KAR/ZARAR		10.881.124	2.237.986
		10.881.124	2.237.986
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-	-
		1.044.495	887.935
Pazarlama Giderleri (-)	31	-	-
		246.260	598.202
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	99.548	17.684
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		9.689.917	769.533
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	56.926.283	13.316.617
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		66.616.200	14.086.151
Finansman Gelirleri		1.392.948	2.210.918
Finansman Giderleri (-)	35	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		433.604	265.283
DÖNEM KARI/ZARARI		67.575.544	16.031.786
Pay Başına Kazanç	36	0,6758	0,1603
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,6758	0,1603
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	0,6758	0,1603
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	0,6758	0,1603

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			30.09.2015	31.12.2014
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.133.042	5.355.552
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler,	Md.24/(a)	312.136.114	233.233.794
C	İştirakler	Md.23/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/f)	-	-
	Diğer Varlıklar		30.086.773	25.778.900
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	343.355.929	264.368.245
E	Finansal Borçlar	Md.31	110.576.918	99.233.488
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Md.31	31.189	5.182
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	223.489.288	155.964.749
	Diğer Kaynaklar		9.258.535	9.164.826
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	343.355.929	264.368.245
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.23/(b)	1.133.042	5.355.552
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.23/(b)	1.133.042	5.355.552
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.23/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.23/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Md.23/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.23/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	0	0

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0	0

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2015	Önceki Dönem (TL) 31.12.2014	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00	0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0,91	0,90	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(a)	0,00	0,00	≤ %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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00	0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0,58	0,64	≤ %500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.24/(b)	0,00	0,00	≤ %10
9	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0,00	0,00	≤ %10

30.09.2015 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 312.136.114 TL olup, toplam portföy değerinin %91 'ini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlamaktadır.

11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket halen Nuvo Dragos projesini yürütmekte olup brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 07.01.2015 tarihli ekspertiz raporuna istinaden, portföyünde 5 Bloкта 749 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 753 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tamamlanan konutların satışları devam etmektedir. Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.01.2015 tarih AD-ÖDG10001 nolu değerleme raporuna göre; 753 adet bağımsız bölümün, proje inşaatının %86,55 tamamlanma oranına göre piyasa değeri, 437.753.876 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir.

Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı 01.06.2014 tarihinden itibaren boştur.

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.500 USD+KDV olmak üzere, yıllık 18.000 USD+KDV dir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30.09.2015 itibarıyla, inşaat bütün risklere karşılık 44.000.000 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca şantiye ve mevcut tesisleri 563.212 TL bedelle, makine parkı (Vinçler) 1.059.777 TL bedelle ve makine kırılmasına karşı makineler 1.067.039 TL bedelle sigortalıdır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 36.953.100 TL bedelle sigortalanmıştır.

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

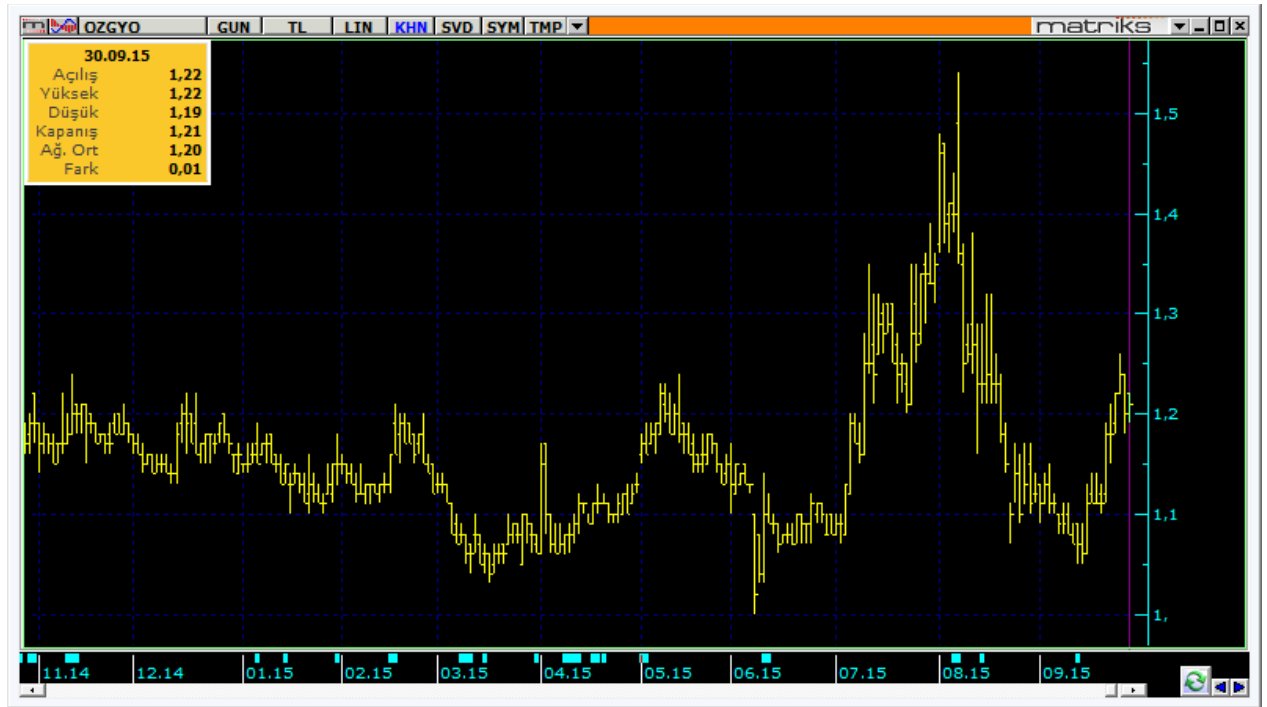
30.09.2015 tarihi itibarıyla iştirakimiz bulunmamaktadır.

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

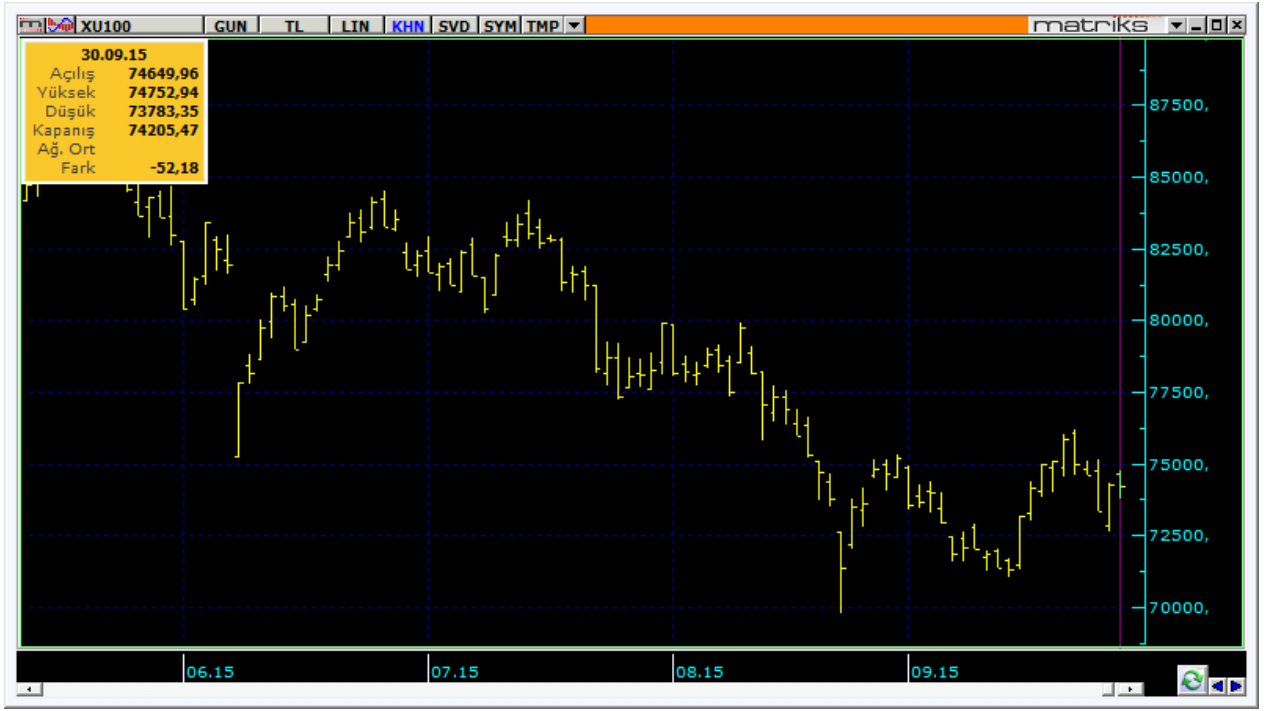
Şirket Yönetim Kurulumuz 2015 yılı için 30.01.2015 tarih ve 117 no’lu kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin "Gayrimenkul değerleme şirketi seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve 2015 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

30.09.2015 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,20 TL’ dir.



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015– 30.09.2015 ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2015-30.09.2015 tarihleri arasında toplam 1.044.495 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 246.260 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2015-30.09.2015 dönem içinde ödenen ücret toplamı 221.250 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.