



Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 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.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2018 – 30/09/2018

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi(**) : 250.000.000 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 : Selim TAYLAN

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

Denetim Komitesi Başkanı : Gamze Aksüt

Denetim Komitesi Üyesi : Selim Taylan

Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk : Selim Taylan

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi : Gamze Aksüt

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi : Sebahattin Durmuş

Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı : Gamze Aksüt

Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi : Selim Taylan

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.Ortaklık Yapısı

	<u>30.09.2018</u>	<u>30.09.2018</u>
	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	32.403.192	12,96
Ahmet Özderici	32.403.060	12,96
Özderici Holding A.Ş.	62.562.776	25,03
Diğer (*)	122.630.972	49,05
Toplam	250.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye **	(693.186)	-
Ödenmiş Sermaye	249.306.814	100,00

Halka açıklık oranı: Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

(*): Şirket paylarının halka açık kısmın, %23,36'ı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş., %8,64'ü Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. ve %8,84'u Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait olup, %7,93'u ise diğer pay sahipleridir.

Sermaye Artışı:

(**):Şirket Yönetim Kurulu'nun 23.07.2018 tarih 174 nolu kararı ile Şirketin sermayesinin 160.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye arttırılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım tutarı olan 90.000.000 TL ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullandırılarak nakit karşılığı satışından karşılanmıştır. Esas Sözleşmenin sermaye ve paylar başlıklı 8. maddesi ile ilgili yeni şekil, Tadil metinleri SPK' tarafından 16.10.2018 tarihinde onaylanmış olup 24.10.2018 tarihi itibari ile "Sermaye ve paylar" başlıklı esas sözleşme tadil metni Türkiye Ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirketin 30.09.2018 itibariyle, ödenmiş sermayesi 249.306.814 TL'dir.

09.10.2018 tarihinde, sermaye taahhüt tutarı olan 693.186 TL'nin tamamı ödenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, 16.10.2018 tarihinde, Sermaye Tadil metni onaylanmıştır. 24.10.2018 tarihli Türkiye Ticaret sicil gazetesinde sermaye ve paylar başlık esas sözleşme tadil metni ilan edilmiştir.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2017- 100.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

Şirketin 04.03.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilen ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen Esas Sözleşme Tadil metinlerine göre Hisse senetleri nama yazılıdır.

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 dokümanları 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 04.05.2018 tarihinde yapılan 2017 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 02.04.2018 Kamuyu aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi (www.ozdericigyo.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş'nin Elektronik Genel Kurul sistemin(EGKS), 12/04/2018 tarihli 9557 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 06/04/2018 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanması suretiyle ve nama yazılı pay sahiplerine 05/04/2018 tarihinde İstanbul Levent PTT şubesinde 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket Genel Kurulda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 1 yıl için Ali Uğur Özderici ,Ahmet Özderici Meral Özderici ,bağımsız üye olarak 1 yıl için, Gamze Aksüt , Selim Taylan , 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 kamuya eşit bir biçimde paylaşmak, sürekli, etkin ve şeffaf bilgilendirme imkânı sağlamaktır. Şirketimiz yönetimi, kamuya açıklanacak hususlarda gerekli özeni göstermekte ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek hususları Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:VIII No:54 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde yatırımcıların bilgisine sunmaktadır.

Bilgilendirme politikamız gereği yapılan duyurulara Şirketin aktif ve güncel olan internet sitesinde (www.ozdericigyo.com.tr) 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;

04.05.2018 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 : Selim TAYLAN

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 29.05.2018 tarih ve 2018/180 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 Selim Taylan 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 Tebliği uyarınca; Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmasına karar verilmiştir. 29.05.2018 tarih ve 170 no'lu karara göre;

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Selim Taylan'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 Selim Taylan'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 Selim Taylan'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 kullandırılmadığı gibi lehlerine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

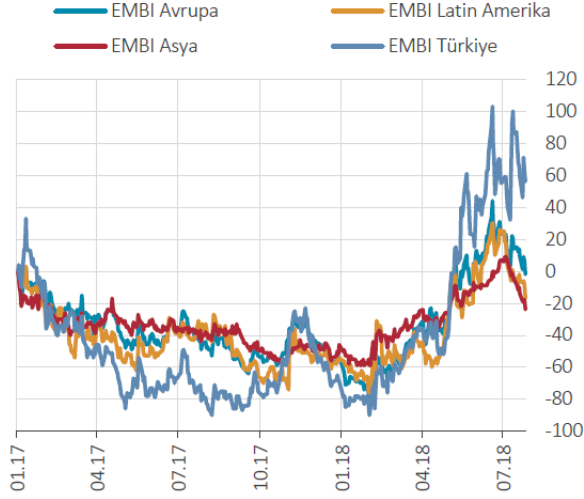
BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

8.Ekonomik Gelişmeler: (*)

Küresel enflasyon görünümüne ilişkin yukarı yönlü risklerin belirginleştiği mevcut Rapor döneminde gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası duruşlarını sıkılaştırmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Nitekim, Fed'in 2018 yılında toplam dört faiz artışı yapma olasılığı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselmiş, ECB Haziran ayı toplantısında, tahvil alım programına 2018 yılı Aralık ayında son verme kararı almıştır. Küresel finansal piyasalardaki oynaklıkları artıran bu gelişmelerin yanı sıra dış ticarete belirgin ölçüde artan korumacılık söylemleri de risk iştahının zayıflamasında etkili olmuştur. Bu gelişmelerin de etkisiyle, gelişmekte olan ülkelerin bölgesel risk primlerinde artışlar gözlenmiştir. Türkiye'nin ülke risk primi ise enflasyon ve cari işlemler dengesine ilişkin olumsuz görünüm ve yurt içi belirsizliklerin etkisiyle diğer gelişmekte olan ülke risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır (Grafik 5.1.1). Söz konusu ayrışmada, Türkiye'nin olumsuz küresel gelişmelere hassasiyetinin son dönemde bir miktar artmış olmasının da etkili olduğu değerlendirilmektedir 2018 yılının Şubat ayından itibaren küresel piyasalardaki oynaklıklardaki artışın etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri zayıflamaya başlamıştır. Söz konusu dönemde, Türkiye'ye yönelik portföy akımlarının da azaldığı ve sene başından itibaren birikimli olarak bakıldığında, portföy çıkışlarının portföy girişlerinden fazla olduğu gözlenmiştir (Grafik 5.1.2). Portföy hareketleri piyasalar bazında incelendiğinde çıkışların büyük ölçüde DİBS piyasasında gerçekleştiği görülmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

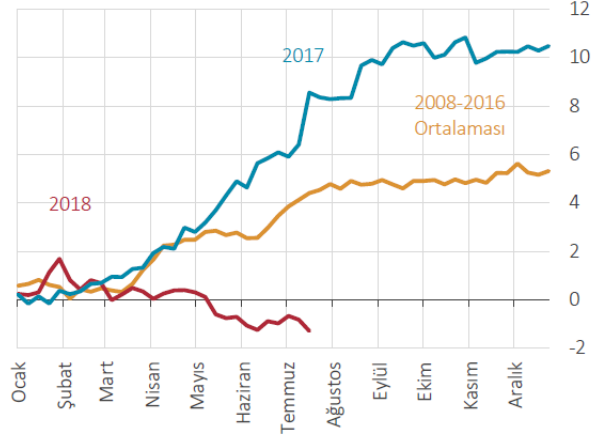
Grafik 5.1.1: Bölgesel Risk Primleri* (Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* 2 Ocak 2017'den itibaren birikimli değişimi göstermektedir.

Grafik 5.1.2: Türkiye'de Portföy Hareketleri* (Sene Başından İtibaren Birikimli, Milyar ABD Doları)

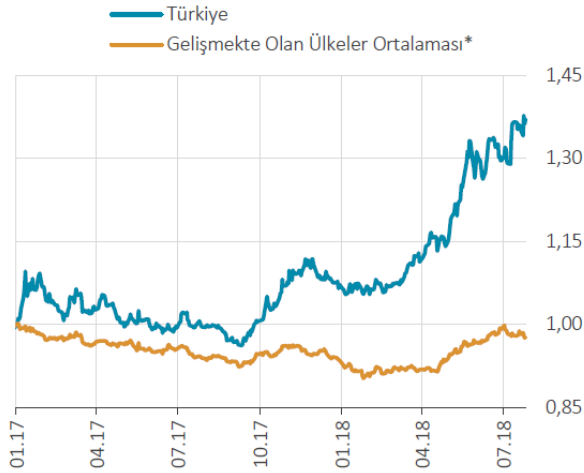


Kaynak: TCMB.

* Hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

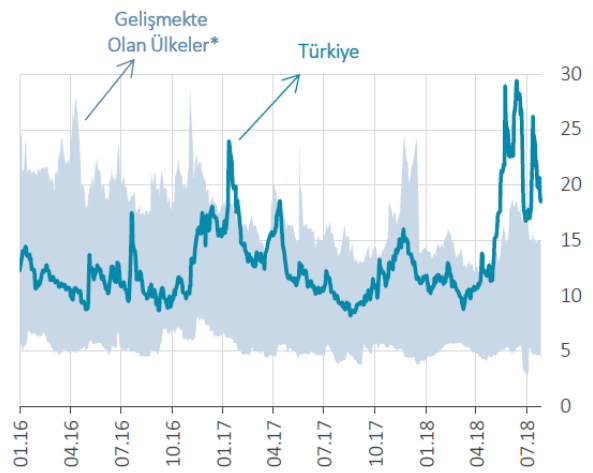
Mevcut Rapor döneminde, değerlenme eğilimine giren ABD dolarının ve yakın dönemde küresel finansal piyasalarda gözlenen dalgalanmaların etkisiyle, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısı bozulmuş ve bu ülkelerin para birimleri değer kaybetmiştir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, enflasyon ve cari açık gibi makro göstergelerdeki görünüm ile makro politik bileşimine dair kaygılar, Türkiye'nin küresel dalgalanmalara olan hassasiyetini artırmıştır. Risk primindeki yükseliş ve portföy akımlarındaki azalışa bağlı olarak Türk lirası bu dönemde diğer gelişmekte olan ülkelerin para birimlerine kıyasla daha fazla değer kaybetmiş ve daha dalgalı bir seyir izlemiştir (Grafik 5.1.3). Bu gelişmeler sonucunda, Türk lirasının ima edilen oynaklığı da yükselmiştir. Bununla birlikte, Türk lirasına ilişkin oynaklığın Temmuz ayında bir miktar gerilediği gözlenmiştir (Grafik 5.1.4).

Grafik 5.1.3: TL ve Gelişmekte Olan Ülke Para Birimlerinin ABD Doları Karşısında Değeri (02.01.2017=1)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 5.1.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı (1 Ay Vadeli, %)



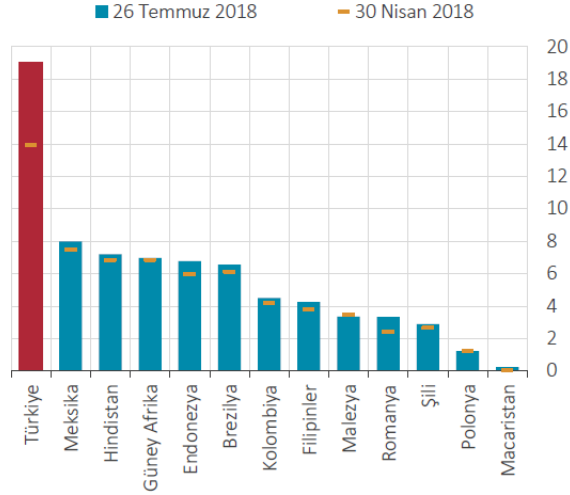
Kaynak: Bloomberg.

Mevcut Rapor döneminde, gelişmekte olan ülkelerin kısa ve uzun vadeli faizleri büyük ölçüde yatay

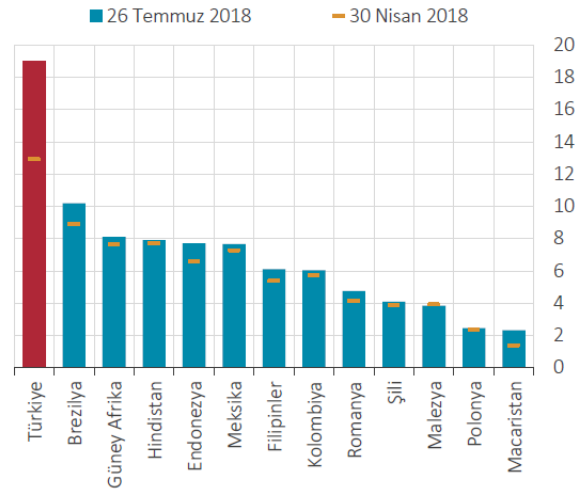
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

seyretmiştir. Buna karşın, Türkiye’de Mayıs ve Haziran aylarında piyasa faizleri belirgin miktarda yükselmiştir (Grafik 5.1.5 ve Grafik 5.1.6).

Grafik 5.1.5: Altı Ay Vadeli Piyasa Faizleri (%)

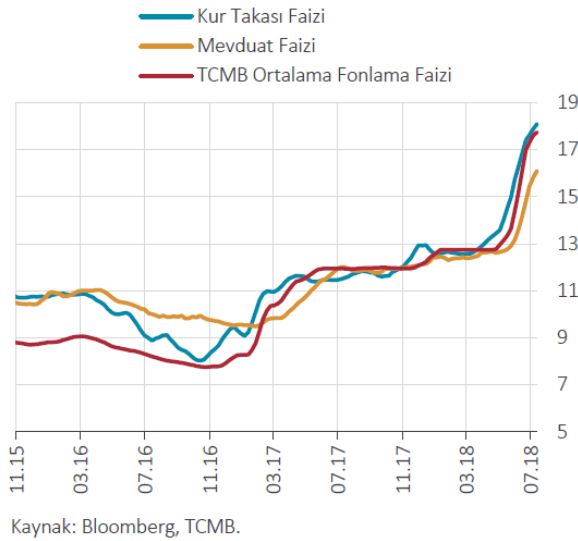


Grafik 5.1.6: Beş Yıl Vadeli Piyasa Faizleri (%)

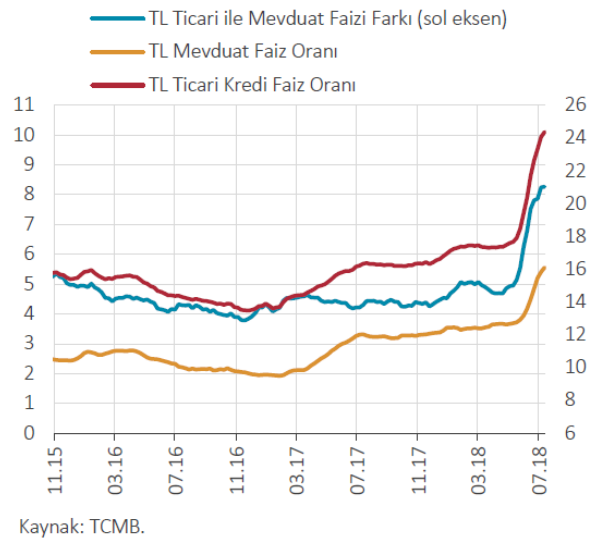


2018 yılı ikinci çeyreğinde, bankaların fonlama maliyetleri artmıştır. Bu artışta, TCMB ortalama fonlama faizindeki yükselişin yanı sıra, risk primi ve döviz kuru gelişmeleri sonucu kur takası faizlerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kredi büyümesinin ılımlı seyrinin, fonlama ihtiyacı ve mevduat faiz oranlarındaki yükselişi sınırladığı değerlendirilmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde ticari kredi faizlerinin mevduat faizlerine kıyasla daha belirgin yükselmesi sonucunda kredi-mevduat faiz farkı artarak tarihsel ortalamalarının üzerine çıkmıştır (Grafik 5.2.1 ve Grafik 5.2.2).

Grafik 5.2.1: Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)



Grafik 5.2.2: TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi* (Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)

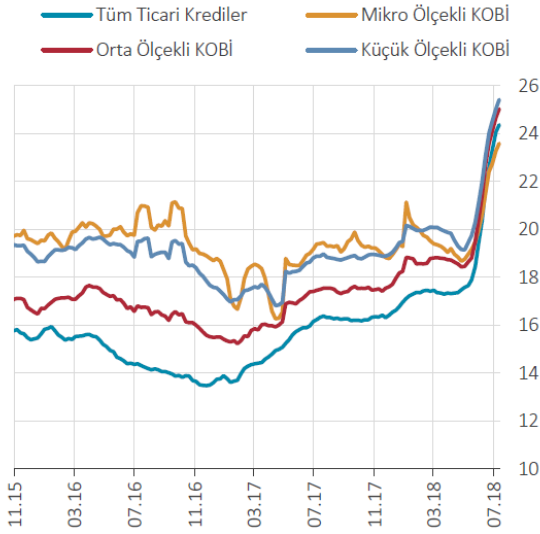


Ticari kredi faiz oranları firma ölçeği ayırımında incelendiğinde, mevcut Rapor döneminde tüm alt kırılımlarda artış gözlenmektedir (Grafik 5.2.3). Banka Kredileri Eğilim Anketi’nin işaret ettiği üzere,

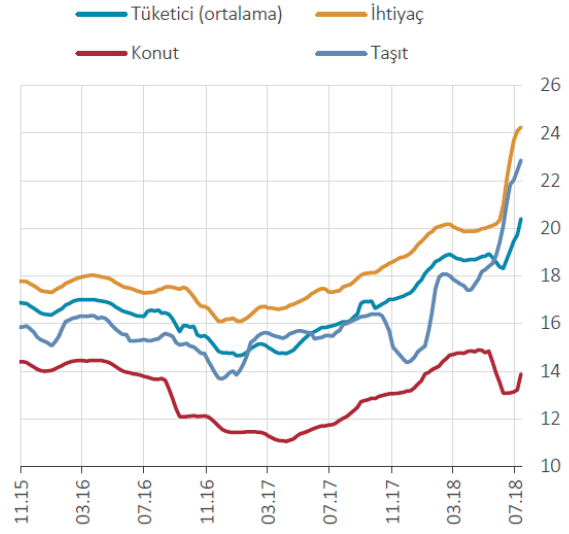
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

bankaların, 2018 yılının ikinci çeyreğinde gerek KOBİ'lere gerekse büyük işletmelere verdiği kredilerde sıkılaşmaya gittiği gözlenmektedir. Ankette, bu gelişmede genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentiler, endüstri ya da firmalara ilişkin görünümle, sermaye yeterliliği ile ilgili kısıtlar ve bankaların likidite pozisyonunun belirleyici olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, tüketici kredisi faiz oranları da yılın ikinci çeyreğinde, temelde ihtiyaç kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisi ile yükselmiştir (Grafik 5.2.4). Söz konusu anket sonuçları, bu gelişmede fon maliyetleri ve bilanço kısıtlamalarının etkili olduğunu göstermektedir.

Grafik 5.2.3: TL Ticari Kredi Faizlerindeki Gelişmeler*
(Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama,%)



Grafik 5.2.4: Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler
(Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama,%)

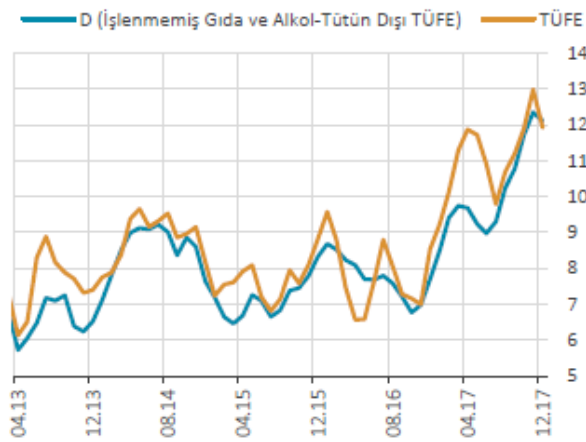


Tüketici enflasyonu bir önceki çeyrek sonuna kıyasla 0,72 puan artarak 2017 yılını yüzde 11,92 seviyesinde tamamlamıştır (Grafik 3.1). Enflasyon, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ve başta petrol olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar nedeniyle temel mallar öncülüğünde artış kaydetmiş, toplam talep koşulları da enflasyondaki yukarı yönlü seyri desteklemiştir. Yılın son çeyreğinde Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısında yüzde 10 civarında değer kaybetmesiyle yıl içindeki birikimli değer kaybı yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bunun yanında bu dönemde başta petrol olmak üzere emtia fiyatları yukarı yönlü bir seyir izlemiştir. Bu doğrultuda, üretici fiyatlarının artışı son iki çeyreğe kıyasla önemli ölçüde hızlanmış ve tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyrini korumuştur. Enflasyonun ulaşmış olduğu yüksek seviye, başta hizmet fiyatları olmak üzere endeksleme davranışının güçlü olduğu kalemler üzerinde olumsuz seyrini sürdürmüştür. Ayrıca giyim grubundaki yöntem değişikliğinin enflasyon üzerindeki yukarı yönlü etkisi bu dönemde zayıflamakla birlikte devam etmiştir.1 İktisadi faaliyetteki güçlü seyir başta temel mallar olmak üzere enflasyondaki yukarı yönlü seyri destekleyen bir unsur olmuştur. Alt gruplar bazında incelendiğinde, gıda enflasyonunda çeyrek genelinde kaydedilen yükselişte, işlenmemiş gıda grubundaki dalgalı seyre karşın, daha ziyade süt ürünleri kaynaklı olarak işlenmiş gıda fiyatları etkili olmuştur. Uluslararası petrol fiyatlarındaki önemli artış neticesinde, enerji fiyatları bu çeyrekte de yükseliş eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde alt gruplar bazında en belirgin yükseliş dayanıklı tüketim malları

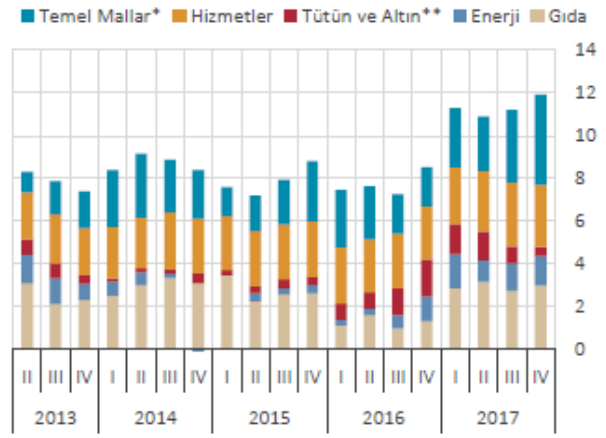
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

öncülüğünde temel mal enflasyonunda izlenmiş; bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybı, mobilya ile beyaz eşya sektörlerindeki geçici vergi indirimlerinin geri alınması ve belirli sektörlerde toplam talebin güçlü seyrinin yanında giyim grubunun ağırlık sistemindeki yöntem değişiminin etkileri hissedilmiştir. Hizmet enflasyonu ise sınırlı bir düşüşle yüksek seviyesini korumuştur. Böylelikle, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu yüzde 12,3 seviyesine yükselmiştir. Bu görünüm altında, bu çeyrekte temel mal, gıda ve enerjinin yıllık tüketici enflasyonuna katkısı bir önceki çeyreğe kıyasla sırasıyla, 0,8, 0,2 ve 0,1 puan yükselirken, alkol-tütün-altın ile hizmet gruplarının katkısı sırasıyla 0,4 ve 0,1 puan azalmıştır (Grafik 3.2

Grafik 3.1: TÜFE ve D (İşlenmemiş Gıda ile Alkol-Tütün Dışı TÜFE, Yıllık % Değişim)



Grafik 3.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% puan)



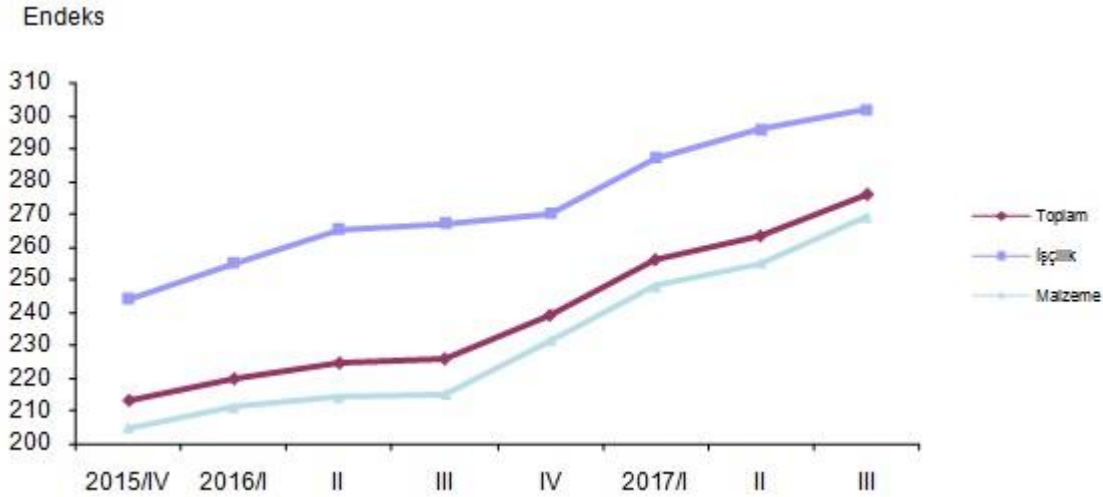
Özetle son çeyrekte, enflasyon görünümü gerek döviz kuru gerekse emtia kanalıyla güçlenen maliyet yönlü baskılar ve gıda fiyatlarındaki yükseliş sonucunda bozulmuştur. Özellikle, Türk lirasındaki birikimli değer kaybının bu dönemde daha da artması görünümü olumsuz etkileyen başlıca unsur olmuştur. İktisadi faaliyetin güçlü seyri de maliyet baskılarının enflasyon üzerinde hissedilir olmasında rol oynamıştır. Enflasyonun ulaşmış olduğu yüksek seviye, geriye dönük endeksleme mekanizmasının güçlü olduğu alt kalemleri olumsuz etkilemiştir. Diğer taraftan 2017 yılı genelinde vergi artışı kaynaklı enflasyonist etkilerin geçmiş yılların önemli oranda altında kalarak enflasyonda daha olumsuz bir görünümü sınırladığı izlenmiştir. Enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler ve yaşanan maliyet gelişmeleri, beklentiler ve fiyatlama davranışlarına dair riskleri canlı tutmaktadır. Söz konusu riskler enflasyon görünümünde 2018 yılının ilk aylarında gözlenmesi beklenen iyileşmeyi sınırlayabilecektir.

(*):Rapor tarihi itibari ile ekonomik gelişmeler ile ilgili merkez bankası raporu henüz yayınlanmadığından bir önceki çeyrek gelişmeleri değerlendirilmiştir.

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 çeyrekortalamalarınagöre%17,1arttı.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.



BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 30.09.2018 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
30.09.2018 VE 31.12.2017 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU
(BİLANÇO)
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

30.09.2018 VE 31.12.2017 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		30.09.2018	31.12.2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	38.679.139	766.325
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	4.786.972	858.347
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	4.786.972	858.347
Diğer Alacaklar	12	2.085.933	2.079.433
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.085.933	2.079.433
Türev Araçlar	13	-	-
Stoklar	14	128.678.136	223.205.231

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Peşin Ödenmiş Giderler	15	56.004.438	7.323.506
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	50.154.382	2.701
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.850.056	7.320.804
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	101.705	102.247
Diğer Dönen Varlıklar	16	27.385.283	28.167.004
ARA TOPLAM		257.721.607	262.502.093
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	5.364.101	4.098.600
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		263.085.708	266.600.693
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	-	256.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	-	256.548
Diğer Alacaklar	12	19.593	33.483
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	19.593	33.483
Türev Araçlar	13	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	368.033.158	271.002.158
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	368.033.158	271.002.158
Maddi Duran Varlıklar	19	2.636.082	2.635.952
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	78.214	78.085
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.557.867	2.557.867
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	14.971	11.532
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	-	-
Diğer Duran Varlıklar	16	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		370.703.804	273.939.674
TOPLAM VARLIKLAR		633.789.513	540.540.366
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	43.678	26.409
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	78.117.956	84.429.697
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	-	-
Ticari Borçlar	11	684.399	13.671.958
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	3.187.647
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	684.399	10.484.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	167.363	93.032
Diğer Borçlar	12	123.544	665.658
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	123.544	665.658
Türev Araçlar	13	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	454.791	233.694
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
ARA TOPLAM		79.591.732	99.120.448
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	5.700.914	2.176.000
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		85.292.645	101.296.448

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	72.207.338	101.891.114
Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	1.710.536	10.148.108
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	-	8.886.621
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.710.536	1.261.487
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	19.364	15.518
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar	28	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		73.937.238	112.054.740
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	249.306.814	100.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	29	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	29	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	175.816	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.282.302	2.312.095
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.449.430	2.449.430
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-167.128	-137.335
Diğer Kazanç/Kayıplar	29	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	-	-
Diğer Kazanç/Kayıplar	29	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	222.047.472	190.287.784
Net Dönem Karı/Zararı	29	-1.993.341	33.930.819
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		474.559.630	327.189.179
TOPLAM KAYNAKLAR		633.789.513	540.540.366

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30.09.2018 VE 30.09.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEME AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) KAR

VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

30.09.2018 VE 30.09.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018-30.09.2018	01.01.2017-30.09.2017	01.07.2018-30.09.2018	01.07.2017-30.09.2017
Hasılat	30	81.667.330	17.092.831	6.743.548	5.515.302
Satışların Maliyeti (-)	30	-77.127.545	-10.396.514	-6.266.927	-2.918.686

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		4.539.785	6.696.317	476.621	2.596.616
BRÜT KAR/ZARAR		4.539.785	6.696.317	476.621	2.596.616
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-5.314.830	-1.859.314	-1.466.347	-651.106
Pazarlama Giderleri (-)	31	-5.311.943	-1.689.205	-3.118.617	-288.475
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	1.229.225	125.151	352.950	5.587
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-5.842	-25.312	0	0
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-4.863.605	3.247.637	-3.755.392	1.662.622
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	21.848.067	12.426.681	491.862	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		16.984.462	15.674.318	-3.263.531	1.662.622
Finansman Gelirleri	35	3.261.495	1.009.985	2.182.472	223.212
Finansman Giderleri (-)	35	-22.239.298	-1.111.399	-7.423.298	-22.094
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	17				
DÖNEM KARI/ZARARI		-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
Pay Başına Kazanç	36	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-	-	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	-	-	-	-

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Şirketin portföyü 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			30.09.2018	31.12.2017
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	38.679.139	766.325
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	502.075.395	498.305.990

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

C	İştirakler	Md.24/(b)		-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		-
	Diğer Varlıklar		93.034.977	41.468.050
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	633.789.512	540.540.365
E	Finansal Borçlar	Md.31	150.325.293	186.320.811
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.754.214	1.287.896
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	8.886.621
İ	Özkaynaklar	Md.31	474.559.631	327.189.179
	Diğer Kaynaklar		7.150.373	16.855.859
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	633.789.512	540.540.365
	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)	37.731.719	636.745
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) 30.09.2018	Önceki Dönem (TL) 31.12.2017	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	1
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 79,22	% 92,19	2
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 6,10	% 0,14	3
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	4
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	5
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	6
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 32,05	% 60,06	7
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 5,95	% 0,12	8
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	9

30.09.2018 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 502.075.395 TL olup, toplam portföy değerinin % 79,22'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 29.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 629 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 633 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31.12.2017 itibariyle, projenin inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır.

31.12.2017 tarihi itibari ile kat mülkiyetine geçilmemiş, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır. Rapor tarihi itibari ile yasal süreç devam etmektedir.

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00646 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; Şirketin aktifinde kalan 633 adet bağımsız bölümün, piyasa değeri, 527.921.025.TL+KDV olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu ana taşınmazın boş arsa değeri 232.919.000 TL olarak, 633 adet bağımsız bölümün arsa paylarına isabet eden toplam arsa değeri ise 140.397.660 TL olarak hesaplanmıştır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 135.216.691 TL bedelle sigortalanmıştır. Ayrıca ortak alanları ile ilgili site yönetimi tarafından tüm makine ve tesisatları üzerinde ortak alan sigorta teminatı mevcuttur.

12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

30.09.2018 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 2018 yılı için 25.01.2018 tarih ve 158 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 2018 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

30.09.2018 tarihi itibariyle, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 5,26 TL’ dir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018– 30.09.2018 ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2018-30.09.2018 tarihleri arasında toplam 5.314.830 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 5.311.943 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2018-30.09.2018 dönem içinde ödenen ücret toplamı 332.500 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.