



Özderici Gyo

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 30.09.2016 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM I –ŞİRKET PROFİLİ

BÖLÜM II –KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

BÖLÜM III –KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

BÖLÜM IV –MENFAAT SAHİPLERİ

BÖLÜM V –YÖNETİM KURULU

BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2016 – 30/09/2016

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 100.000.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

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

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

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Gamze AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

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

Denetim Komitesi Başkanı : Gamze Aksüt

Denetim Komitesi Üyesi : Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk : Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi : Gamze Aksüt

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi : Sebahattin Durmuş

Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı : Gamze Aksüt

Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi : Bahadır Kayan

6.Ortaklık Yapısı

<u>Ortaklar</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Pay Oranı</u>
Ali Uğur Özderici	23.899.794	23,90
Ahmet Özderici	22.472.876	22,47
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25,03
Diğer	28.502.216	28,50
Özderici GYO A.Ş.	100.000	0,10
Toplam	100.000.000	100,00

BÖLÜM II – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin gereklerine uyulmasını stratejik bir hedef olarak benimsemektedir. Söz konusu ilkelerin gereklerinin şirketin kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi ve mevcut yönetim sistemlerimizin ilkeler çerçevesinde iyileştirilmesi yönündeki çalışmalar halen devam etmektedir.

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda(BIST) işlem gören şirketlerin çalışma raporlarında ve internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür. Buna göre Şirket'in söz konusu ilkelere uyum konusundaki bilgileri aşağıda verilmektedir.

7.2 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, genel kurul toplantılarının mevzuata uygun yapılmasını sağlamak, pay sahiplerinin yararlanabileceği dökümanları hazırlamak, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek bu birimin yürüttüğü başlıca faaliyetlerdir.

Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgileri :

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

7.3 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimiz yönetimi kamunun tam ve doğru şekilde bilgilendirilmesine gerekli özeni göstermektedir. Şirketimizin bilgilendirme politikası çerçevesinde; gerekli bilgilendirmeler BIST ve SPK'ya yapılan Özel Durum Açıklamaları, şirketimiz internet sitesi ve Pay Sahibi İle İlişkiler Birimi vasıtasıyla yapılmaktadır. Dönem içerisinde özel olarak bilgi talebinde bulunan pay sahibi olmamakla beraber, mevcut projelerin durumu ve gelişmeleri konusunda telefonla müracaatlar olmuş ve bilgi verilmiştir. Ayrıca şirketimiz web sayfası mevcut olup, kamuya duyurulan mali tablolar, portföy değer tabloları, üç aylık raporlar ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitemizde de yayınlanmaktadır.

7.4 Genel Kurul Bilgileri

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

BÖLÜM IV – MENFAAT SAHİPLERİ

7.13 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket, tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde faaliyetlerini yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin itibari de gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir.

7.14 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetimine katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler menfaat sahiplerinin de şirketin durumu hakkında doğru bilgilenmesini sağlamaktadır.

7.15 İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikası, nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi, insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlanmaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış olan her türlü hakkı korunmaktadır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle, çalışanlarla ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar gerek gördüğü konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikayet alınmamıştır.

7.16 Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

7.17 Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

7.18 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz en az 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu Üyelerimiz;

01.04.2016 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl için aşağıdaki üyeler seçilmişlerdir.;

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Gamze AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

Bağımsız yönetim kurulu üyemizin bağımsızlık beyanı SPK'ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. maddesi uyarınca;

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, 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 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 19.04.2016 tarih ve 2016/137 no'lu kararı ile Riskin erken saptanması komitesi oluşturulmuş olup Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan seçilmişlerdir.

7.22 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket esas sözleşmesinde açıkca 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. 19.04.2016 tarih ve 137 no'lu karara göre;

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

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

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

7.26 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

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

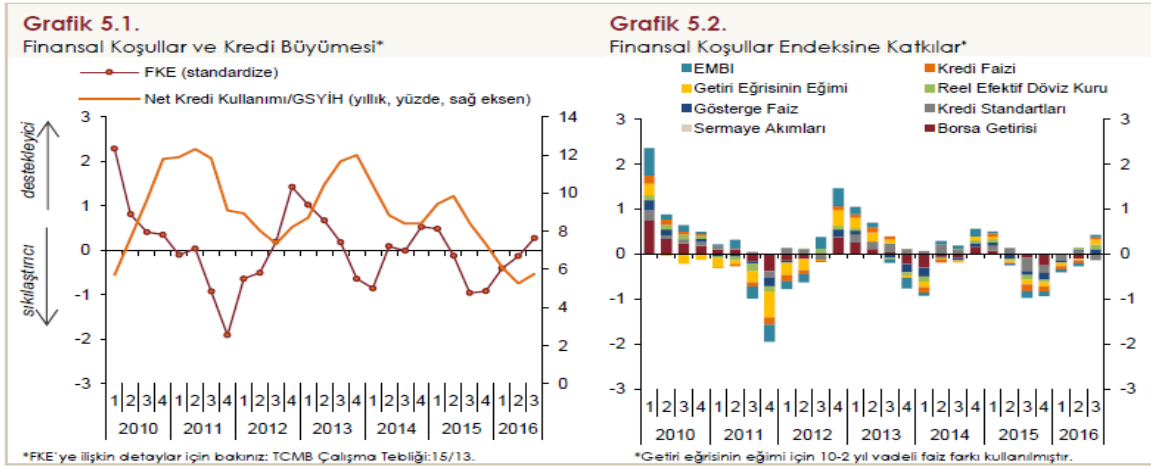
Şirket, Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmadığı gibi lehlerine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

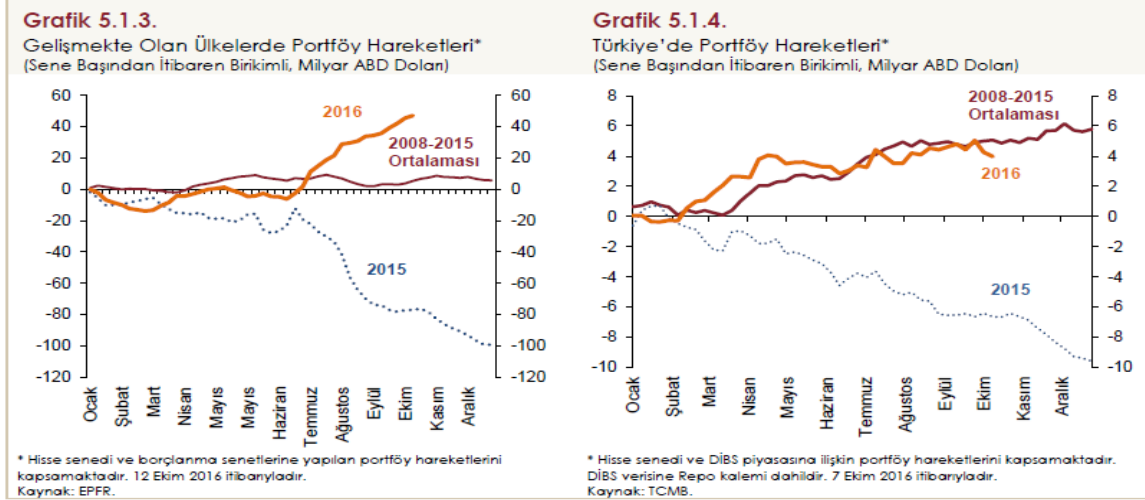
8.Ekonomik Gelişmeler:

2016 yılının üçüncü çeyreğine ilişkin açıklanan öncü göstergeler küresel iktisadi faaliyette ılımlı bir iyileşmeye işaret ederken, küresel büyüme performansı halen tarihsel olarak zayıf seyretmektedir. Zayıf seyreden büyüme performansı ve ticaret hacmi, düşük emtia fiyatlarının ve enflasyon oranlarının devam etmesine neden olmaktadır. Bu çerçevede, gelişmiş ülkelerin genişletici para politikası uygulamaları sürmektedir. Geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana küresel risk algılamalarındaki iyileşme ve gelişmiş ülkelerdeki düşük faiz ortamı gelişmekte olan ülkelere portföy akımlarının güçlenmesine neden olmuştur. Öte yandan, Fed'in olası faiz artırımına ilişkin beklentiler ve diğer gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarına dair belirsizlikler nedeniyle, yakın dönemde portföy akımlarında zayıflama eğilimi gözlenmiştir.

TCMB'nin uygulamaya koyduğu likidite önlemlerinin de etkisiyle geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana Türk bankacılık sektörünün yurt içi fonlama koşulları olumlu seyretmiş, makroihtiyati politikaların da etkilerinin gözlenmeye başlaması sayesinde tüketici kredilerinde canlanma sinyalleri gözlenmiştir. Ancak, yurt içi belirsizliklerin devam etmesi, kredi derecelendirme kuruluşlarının kararları ve jeopolitik gelişmeler yurt içinde finansal piyasalarda oynaklığa neden olabilmektedir. TCMB'nin marjinal fonlama faizindeki indirim kararları kredi faizlerine kısmen yansımakla beraber, finansal piyasalardaki belirsizliklerin de etkisiyle kredi koşullarındaki sıkılık devam etmektedir.



Gelişmiş ülkelerdeki destekleyici para politikası uygulamalarının ve düşük uzun vadeli faiz oranlarının etkisiyle portföy akımları Temmuz ayından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelmiştir. Bununla birlikte, son dönemde küresel para politikalarına ilişkin belirsizlikler nedeniyle söz konusu akımların hızı bir miktar gerilemiştir. Sene başından itibaren birikimli portföy hareketleri incelendiğinde, son dönemde yaşanan girişlerin etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy miktarının 2008-2015 yılları ortalamasını büyük ölçüde aştığı dikkat çekmektedir (Grafik 5.1.3). Gelişmekte olan ülkelere portföy akımları, hisse senetlerinden ziyade borçlanma senetleri piyasalarında yoğunlaşmaktadır. Aynı dönemde, Türkiye'ye yönelen portföy akımlarının ise yurt içi gelişmelerin etkisiyle diğer gelişmekte olan ülkelere kıyasla sınırlı düzeylerde kaldığı ve geçmiş yıllar ortalamasına yakın seyrettiği gözlenmiştir (Grafik 5.1.4).



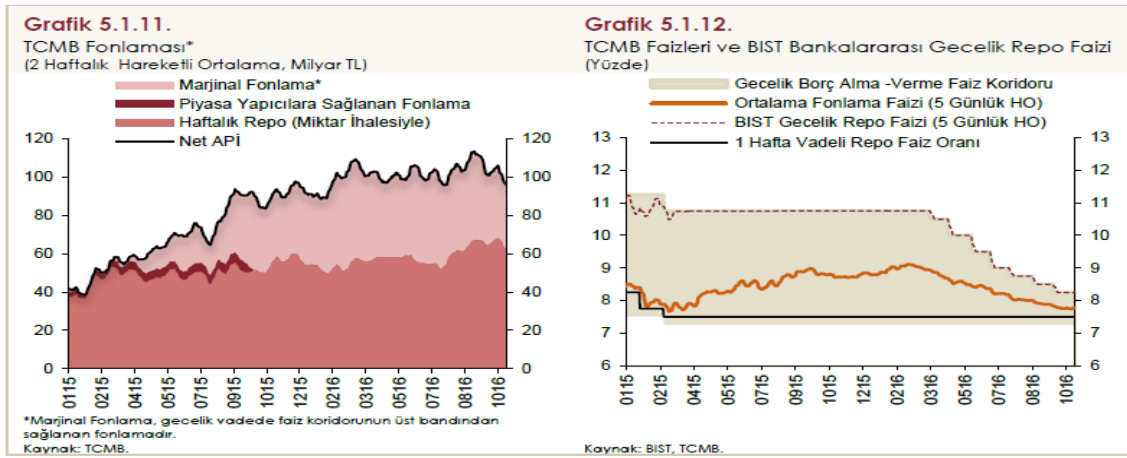
2015 yılı Ağustos ayında ilan edilen yol haritasında duyurulan politika araçlarının etkili bir şekilde kullanılması, sıkı likidite politikası ve temkinli makroihtiyati politika çerçevesi sonucunda, ekonominin küresel şoklara karşı dayanıklılığı artmıştır. Tüm bu gelişmeler, geniş bir faiz koridoruna olan ihtiyacı azaltmıştır. Bu doğrultuda TCMB, para politikasında ölçülü adımlar atmak suretiyle, marjinal fonlama faizini 2016 yılı Mart ayında 25 baz puan; Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında 50’şer baz puan indirerek sadeleşme politikasına devam etmiştir. Son dönemde yaşanan yurt içi belirsizliklere rağmen küresel risk iştahının olumlu seyri ve TCMB’nin Temmuz ayından itibaren aldığı etkin likidite önlemleri sayesinde, finansal piyasalardaki dalgalanmalar sınırlı ve büyük ölçüde geçici olmuştur. Bu gelişmeler, Türkiye ekonomisinin makro temellerinin güçlü olduğunu ve şoklara karşı dayanıklılığını göstermektedir. TCMB, para politikası etkinliğine sağladığı katkıyı dikkate alarak, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında, marjinal fonlama faizini 25’er baz puan daha indirmek suretiyle sadeleşme yönünde ölçülü ve temkinli adımlar atmaya devam etmiştir.

Bankaların etkin likidite yönetiminin desteklenmesi amacıyla, 27 Temmuz 2016 tarihinde, Türk lirası işlemler karşılığında Türk lirası ve yabancı para cinsi teminatların fazla bulundurma/iskonto oranlarında tür ve vadeleri dikkate alınarak değişikliğe gidilmiştir. Söz konusu düzenleme ile mevcut teminatların bir bölümü serbest hale gelmiştir. Yine likidite politikası çerçevesinde, geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana, TCMB zorunlu karşılık oranları ve rezerv opsiyonu katsayılarında değişikliklere gitmiştir. Buna göre, Türk lirası zorunlu karşılık oranları sırasıyla 9 Ağustos ve 6 Eylül tarihlerinde tüm vade dilimlerinde 50’şer baz puan indirilmiştir. Yine aynı tarihlerde, Rezerv Opsiyonu Mekanizması kapsamında döviz imkânının ikinci, üçüncü ve dördüncü dilimleri ile altın imkânının ilk üç diliminde katsayılar 0,1 puan artırılmıştır. Rezerv opsiyonu kullanımlarının aynı düzeyde kalacağı varsayımı altında bu değişiklikler ile sisteme ilave Türk lirası ve döviz likiditesi sağlanmıştır.

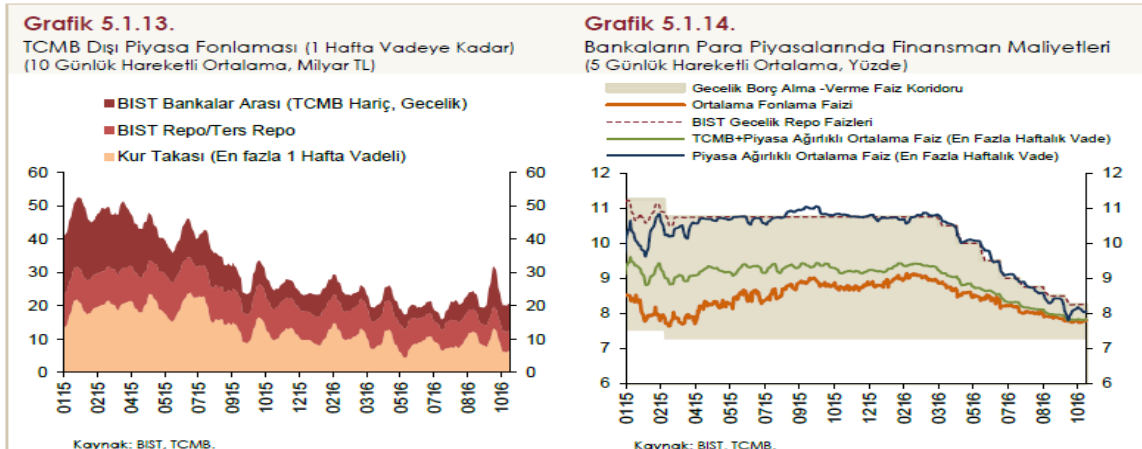
TCMB politika uygulamalarının da etkisiyle parasal koşullardaki sıkılığın azalması ve makroihtiyati düzenlemeler genel finansal koşulları desteklemektedir. Döviz kuru ve diğer maliyet unsurlarındaki gelişmeler enflasyon görünümündeki iyileşmeyi sınırlamakta ve para politikasındaki temkinli duruşun korunmasını gerektirmektedir. Bu değerlendirmeler çerçevesinde TCMB, Ekim ayında politika faiz oranlarının sabit tutulmasına karar vermiştir. Para politikasında sadeleşme sürecinde bir sonraki adımın yönü ve zamanlaması verilere göre

şekillenecektir. Önümüzdeki dönemde para politikası kararları enflasyon görünümüne bağlı olacaktır. Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki temkinli duruş sürdürülecektir.

TCMB fonlamasında ağırlıklı paya sahip olan bir hafta vadeli repo ihalelerinin payı geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla artarken, marjinal fonlamanın payı bir miktar düşmüştür (Grafik 5.1.11). Fonlamada haftalık reponun payının artmasına ve marjinal fonlama faizindeki gerilemeye paralel olarak TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi de geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana yaklaşık 20 baz puan gerileyerek 24 Ekim 2016 itibarıyla yüzde 7,80 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bankalararası gecelik repo faizleri de marjinal fonlama faizinde yapılan indirimle paralel olarak, düşmeye devam etmiştir. (Grafik 5.1.12).

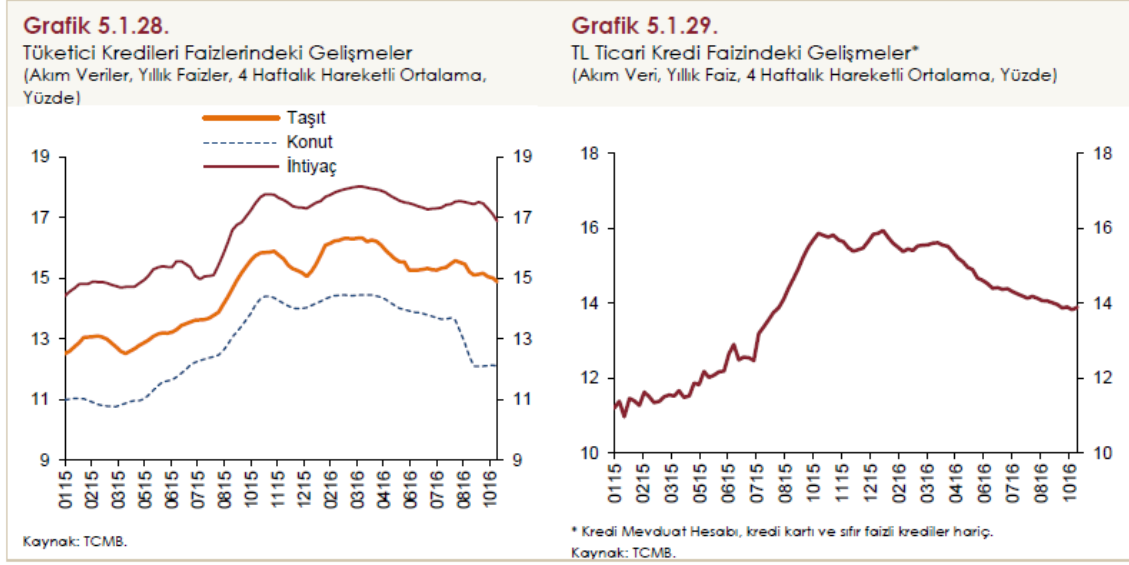


Para piyasalarında, TCMB dışındaki piyasalardan sağlanan ve en fazla bir hafta vadeye sahip olan fonların başında kur takası piyasasından sağlanan fonlar gelirken; bunu BIST bünyesindeki Bankalararası Repo-Ters Repo Pazarı'nda TCMB haricindeki bankalarla ve BIST bünyesindeki Repo-Ters Repo Pazarı'nda aracı kurumlar ile yapılan işlemler takip etmektedir (Grafik 5.1.13). TCMB ve TCMB dışı fonların toplam içindeki ağırlıklarına göre hesaplanan efektif fonlama faizi 25 Ekim 2016 itibarıyla yüzde 7,79 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 5.1.14). Kısa vadeli piyasa faizlerinin koridorun üst bandındaki indirimlere paralel olarak gerilemesi, efektif fonlama faizinin TCMB ortalama fonlama faizine yakın gerçekleşmesine neden olmaktadır. Para piyasalarındaki farklı faiz oranlarının birbirine yakın seyretmesi, para politikası aktarımının etkinliği açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

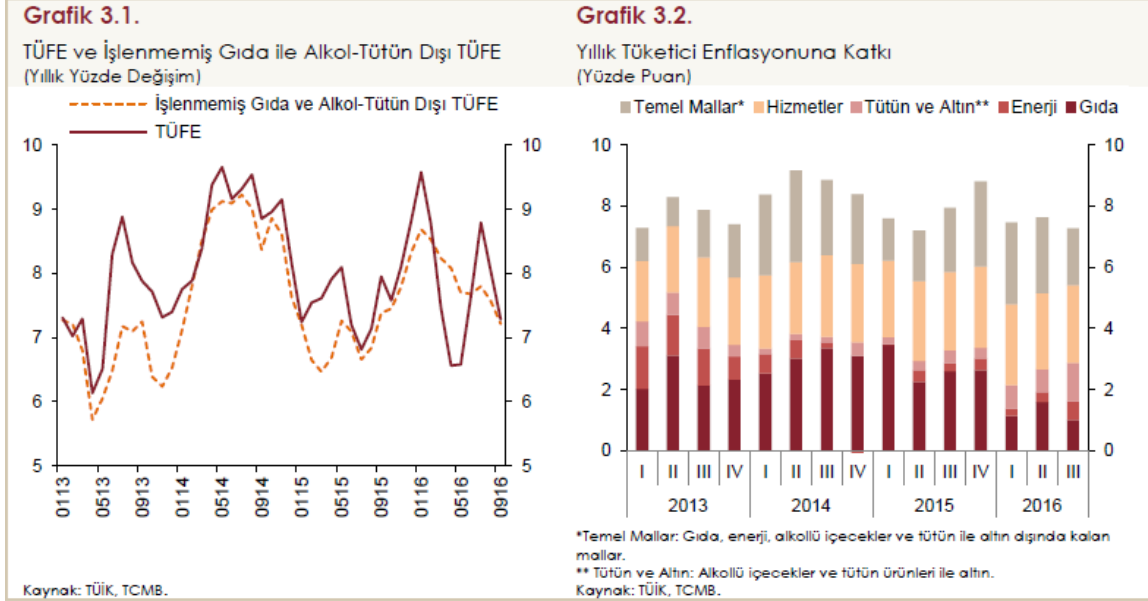


2016 yılının üçüncü çeyreğinde, finansal olmayan kesime açılan kredilerin faiz oranları konut ve ticari kredi faizleri haricinde yatay bir seyir izlemiştir. (Grafik 5.1.28.). Ağustos ayı itibarıyla

belirgin düşüş gösteren konut kredi faizleri tüketici kredi faizlerindeki düşüşün temel kaynağı olmuştur. Tüketici kredilerine göre daha kısa vadeli olan ticari kredilerin faiz oranlarında ise ikinci çeyrekte başlayan azalış eğiliminin devam ettiği gözlenmektedir. (Grafik 5.1.29). Söz konusu dönemde TCMB'nin marjinal fonlama faizinde gerçekleştirdiği indirimler kredi faizlerindeki gerilemenin temel nedenlerinden biridir.



2016 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,36 puan azalarak yüzde 7,28 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 3.1). Bu düşüşte temel mal ve gıda enflasyonu etkili olurken tütün ve enerji gruplarında yıllık enflasyon yükselmiştir. Temel mal grubunda enflasyon döviz kurunun birikimli etkilerinin azalması ve talep koşullarının zayıflaması ile birlikte önemli ölçüde gerilemiştir. Ayrıca, ılımlı seyreden ithalat fiyatları enflasyon görünümünü destekleyen bir diğer unsur olmuştur. Gıda enflasyonundaki yavaşlamada özellikle turizm sektöründeki daralma ve Rusya'ya yapılan ihracattaki düşüşün etkileri hissedilmiştir. Taze meyve ve sebze dışı gıda enflasyonu Eylül ayı itibarıyla yüzde 4,78 ile son beş yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan hizmet sektörü enflasyonu, iktisadi faaliyet ve gıda enflasyonundaki yavaşlamaya karşın, özellikle reel birim işgücü maliyetlerindeki artış ve kira görünümüne bağlı olarak yüksek seyrini korumuştur. Tütün ürünlerinde, Ocak ayındaki vergi ayarlamasına bağlı fiyat artışının ardından, Temmuz ayında sigara firmaları yeniden fiyat artışına gitmiştir. Böylece tütün ürünlerinin tüketici enflasyonuna son bir yıllık dönemdeki katkısı 1,1 puan ile tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. Enerji fiyatlarındaki artışta ise petrol fiyatlarının ılımlı seyrine karşın, Eylül ayında akaryakıt ürünlerinden alınan Özel Tüketim Vergisi'ndeki (ÖTV) ayarlamasının etkisi izlenmiştir. Üçüncü çeyrekte tüketici enflasyonunda kaydedilen dalgalı seyre karşılık, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu bir önceki çeyreğin ardından bu çeyrekte de yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Çekirdek göstergeler, yayılım endeksleri ve üretici fiyatlarının seyri bu dönemde tüketici enflasyon görünümünde bir iyileşmeye işaret etmiştir.



Özetle, yılın üçüncü çeyreğinde akaryakıt ürünlerindeki vergi artışı ve tütün ürünlerindeki fiyat gelişmeleri tüketici enflasyonundaki iyileşmeyi sınırlamış, buna karşın birikimli döviz kuru etkilerinin azalması ile yurt içi talepteki yavaşlama çekirdek enflasyondaki kademeli düşüşü desteklemiştir. Turizm sektöründeki daralma; konaklama, yemek hizmetleri gibi hizmet kalemleri ve gıda grubunda fiyatların artış hızını sınırlamıştır. Diğer taraftan, ücretlerin tüketici enflasyonuna yaptığı katkı bir önceki yıla kıyasla yükselmiş, bu durumun yansımaları özellikle hizmet sektöründe ve mobilya gibi emek-yoğun mal gruplarında izlenmiştir.1 Önümüzdeki döneme ilişkin olarak döviz kurlarındaki oynaklık çekirdek enflasyon görünümü açısından yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Ayrıca, son dönemde petrol fiyatlarındaki yukarı yönlü seyir ve akaryakıt ürünleri fiyatlarında kaydedilen artışların, başta taşımacılık olmak üzere, ekonomi genelinde gözlenebilecek dolaylı etkileri de yukarı yönlü bir risk unsurudur. Buna karşın, Ekim ayında doğalgazda gerçekleşen fiyat düşüşünün yıllık enflasyona doğrudan etkisinin -0,16 puan civarında olacağı öngörülmektedir. Son olarak, iktisadi faaliyette zayıflama ihtimaline bağlı olarak enflasyon üzerinde iç talep kaynaklı aşağı yönlü riskler de bulunmaktadır.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan–Mayıs–Haziran aylarını kapsayan 2016 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,2, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %6,0 arttı. BİME’ de 2016 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %4,1, malzeme endeksi ise %1,5 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,1 ve malzeme endeksi %4,7 arttı.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 30.09.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 30.09.2016 dönemine ait mali tablolarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmemiştir.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

01.01.2016 -30.09.2016 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		30.09.2016	31.12.2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	2.644.451	23.615.406
Ticari Alacaklar	11	596.447	214.766
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	596.447	214.766
Diğer Alacaklar	12	4.000.000	4.007.300
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	4.000.000	4.007.300
Stoklar	14	204.149.052	175.447.267
Peşin Ödenmiş Giderler	15	13.290.034	4.424.695
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	13.290.034	4.424.695
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	55.510	30.342
Diğer Dönen Varlıklar	16	21.098.480	18.189.094
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		245.833.975	225.928.871
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	12	9.862	25.182
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	9.862	25.182
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	198.652.354	190.733.354
Maddi Duran Varlıklar	19,29	2.449.258	2.489.704
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	10.766	10.084
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		201.122.240	193.258.324
TOPLAM VARLIKLAR		446.956.214	419.187.195
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	-	8.950
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	51.809.242	58.997.734
Ticari Borçlar	11	6.996.581	4.871.637
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	2.436.473	2.787.285
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	4.560.108	2.084.351
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	63.540	58.777
Diğer Borçlar	12	334.319	386.496
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	334.319	386.496

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 30.09.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ertelenmiş Gelirler	23	18.328.120	755.643
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		77.531.801	65.079.237
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	83.238.319	81.090.477
Diğer Borçlar	12	4.143.851	3.466.473
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	2.742.271	2.514.039
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.401.579	952.434
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	14.491	8.411
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		87.396.661	84.565.361
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	29	127.402	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.107.315	2.121.770
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.181.134	2.181.134
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	73.819	59.364
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	166.762.346	53.300.336
Net Dönem Karı/Zararı	29	12.627.012	113.462.010
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		282.027.752	269.542.597
TOPLAM KAYNAKLAR		446.956.214	419.187.195

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

01.01.2016 - 30.09.2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016-30.09.2016	01.01.2015-30.09.2015
Hasılat	30	11.619.101	20.207.116
Satışların Maliyeti (-)	30	-6.621.060	-9.325.992
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		4.998.041	10.881.124
BRÜT KAR/ZARAR		4.998.041	10.881.124
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-1.619.522	-1.044.495
Pazarlama Giderleri (-)	31	-1.114.615	-246.260
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	-	99.548
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-7.445	-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		2.256.458	9.689.917

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 30.09.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	10.034.864	56.926.283
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		12.291.322	66.616.200
Finansman Gelirleri	35	1.083.004	1.392.948
Finansman Giderleri (-)	35	-747.314	-433.604
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		12.627.012	67.575.544
DÖNEM KARI/ZARARI		12.627.012	67.575.544

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			30.09.2016	31.12.2015
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.644.451	23.615.406
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	402.801.406	366.180.622
C	İştirakler	Md.24/(b)		-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		-
	Diğer Varlıklar		41.510.357	29.391.167
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	446.956.214	419.187.195
E	Finansal Borçlar	Md.31	135.047.561	140.088.211
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	8.950
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.742.271	2.514.039
İ	Özkaynaklar	Md.31	282.027.752	269.542.597
	Diğer Kaynaklar		27.138.629	7.033.398
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	446.956.214	419.187.195
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
	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 Kısım	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.439.096	3.638.250
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0	0

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 30.09.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2016	Önceki Dönem (TL) 31.12.2015	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Md.24/(a),(b)	% 90,12	% 87,35	≥ %51
3	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(b)	% 0,59	% 5,63	≤ %49
4	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
5	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.31	% 48,86	% 52,91	≤ %500
8	Borçlanma Sınırı Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,55	% 0,87	≤ %10

30.09.2016 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 402.801.406 TL olup, toplam portföy değerinin %90,12 'ini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlanmaktadır.

11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 07.01.2016 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 707 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 711 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1. Etap olarak isimlendirilen A, B, F blokların ve otopark alanlarının inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır. 2. Etap olarak isimlendirilen C, D ve E blokları ise inşaat halinde olup, C blok %80, D blok %77 ve E blok %61 tamamlanma oranına sahiptir. Projenin tamamının tamamlanma oranı ise, %92'dir. Tamamlanan konutların satışları devam etmektedir.

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.01.2016 tarih 2015-OZ-00607 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; 711 adet bağımsız bölümün, tamamlanması durumundaki piyasa değeri, 542.021.425 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Bu yüzden maddi varlıklar arasında sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2015 tarih 009 nolu Değerleme Raporu ile 6.955.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı 31.12.2015 bilançoda piyasa değeri üzerinden 2.289.571 TL olarak gösterilmiştir

Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı ise kısa süre içinde kiraya verme niyetiyle elde tutulmaktadır . Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.650 USD+KDV olmak üzere, yıllık 19.800 USD+KDV dir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 30.09.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30.09.2016 itibariyle, inşaat bütün risklere karşılık 44.357.297 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca şantiye ve mevcut tesisleri 300.500 TL bedelle ve makine parkı (Vinçler) 1.252.336 TL bedelle sigortalıdır.

Stoklar hesabında yer alan 'İnşaatı tamamlanan konutlar' ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan 'Kiralık mağazalar ve konutlar' toplam 14.957.000 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

30.09.2016 tarihi itibariyle iştirakimiz bulunmamaktadır.

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

Şirket Yönetim Kurulumuz 2016 yılı için 26.01.2016 tarih ve 131 no'lu kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketi seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş" ve 2016 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş"den değerlendirme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.09.2016 tarihi itibariyle, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,18 TL' dir.



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 30.09.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2016-30.09.2016 tarihleri arasında toplam 1.619.522 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 1.114.615 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2016-30.09.2016 dönem içinde ödenen ücret toplamı 234.000 TL'dir.

16. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

Ortaklık tarafından belirtilmesi gerekli görülen ve raporun daha önceki bölümlerinde belirtilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.