



Özderici Gyo

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2017 – 31/03/2017

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 100.000.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

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

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

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Gamze AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

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

Denetim Komitesi Başkanı : Gamze Aksüt

Denetim Komitesi Üyesi : Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk : Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi : Gamze Aksüt

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi : Sebahattin Durmuş

Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı : Gamze Aksüt

Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi : Bahadır Kayan

6.Ortaklık Yapısı

<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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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. Sözkonusu 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 sözkonusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür. Buna göre Şirket'in sözkonusu 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 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.ozdericigyo.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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

sahiplerine 10/03/2016 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.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimizin internet sitesi www.ozdericigy.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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

7.18 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

7.21 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Kurumsal Yönetim Komitesinin Görev ve Çalışma Esaslarına İlişkin Düzenleme, 22 Şubat 2013 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 28567 Seri: IV, No: 63 no'lu tebliğ'e istinaden Yönetim Kurulunun 19.04.2016 tarih ve 2016/137 no'lu kararı ile Riskin erken saptanması komitesi oluşturulmuş olup Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Gamze Aksüt, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan seçilmişlerdir.

7.22 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket esas sözleşmesinde açıkça yer verilmiştir.

7.23 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantıları, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkanın çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkana yazılı olarak başvurup, kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Dönem içinde, şirket yönetim kurulu üyelerinin farklı görüş açıkladığı herhangi bir konu olmadığı için, kamuya bu konu ile ilgili olarak, karşı oy gerekçelerine dair bir açıklama yapılmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan konularda yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılım sağlanmaktadır.

7.24 Etik Kurallar

Şirket ve çalışanları konusunda etik kuralların belirlenmesi konusunda çalışmalar halen devam etmekte olup, sözkonusu kurallar şirket çalışanlarına ve bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuya henüz açıklanmamıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

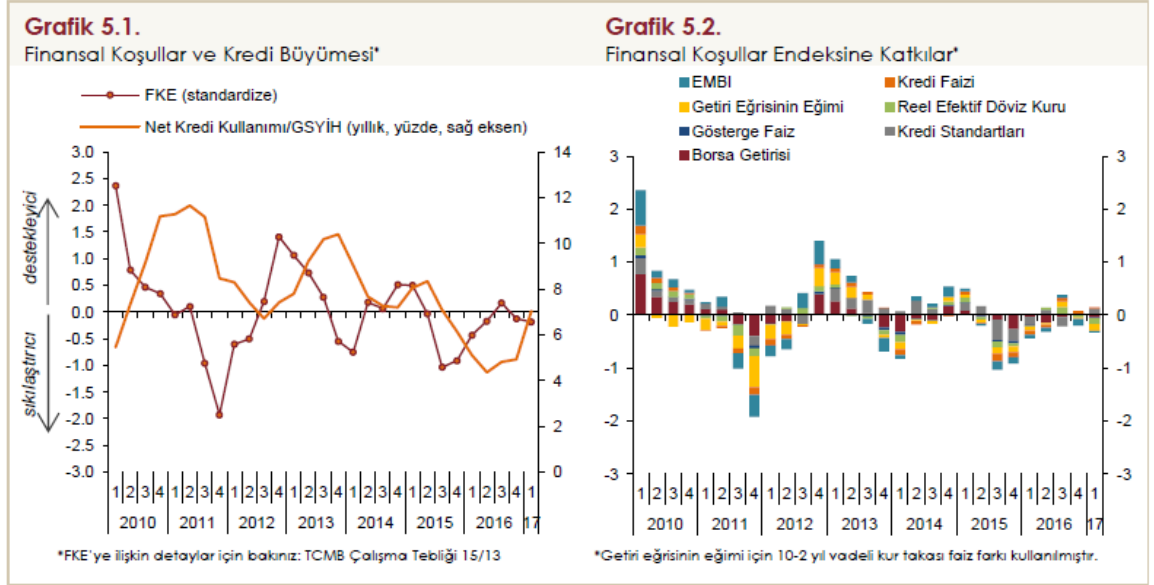
8.Ekonomik Gelişmeler:

2017 yılının ilk çeyreğinde, ABD'nin seçim sonrası politikalarına ilişkin algıda normalleşme ve Mart ayı ile birlikte Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması küresel finansal piyasalardaki oynaklıkları düşüren faktörler olmuştur. Buna ek olarak, küresel büyümeye ilişkin olumlu beklentiler, gelişmekte olan ülkelere dair risk algılamalarının olumlu seyretmesine neden olmuştur. Bunun sonucunda, son dönemde, gelişmekte olan ülkelerde yoğun portföy girişleri gözlenmiş, uzun vadeli faizler gerilemiş, borsa endeksleri ve yerel para birimleri değer kazanmıştır.

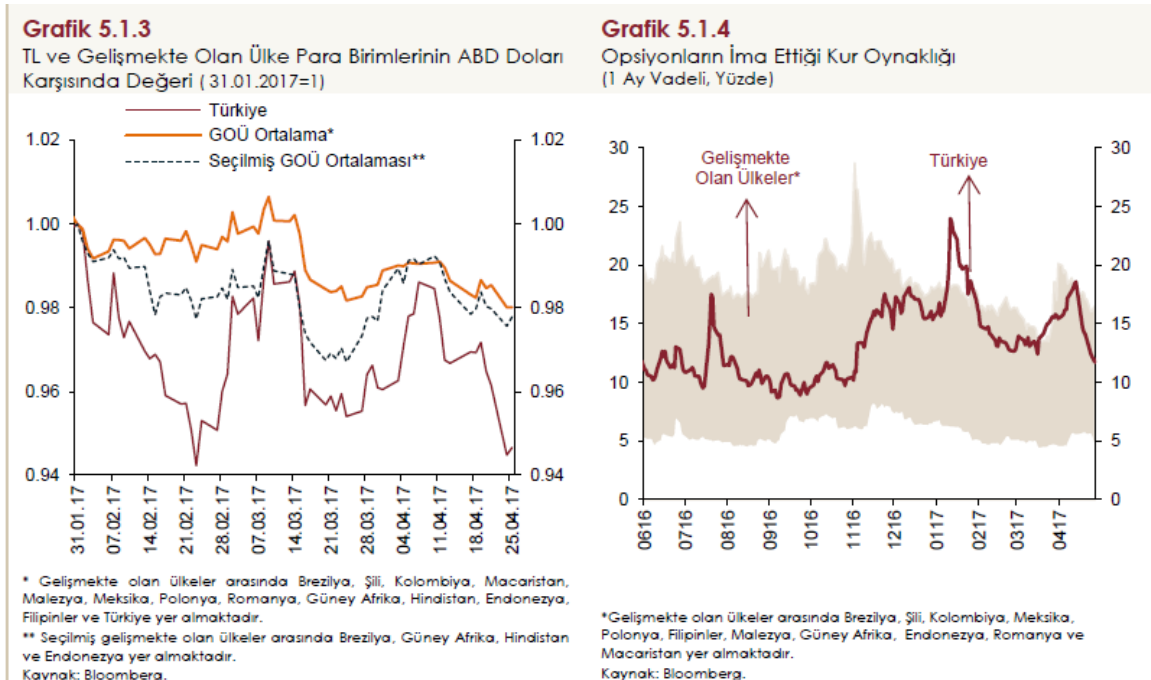
Geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana küresel risk iştahının artmasına bağlı olarak Türkiye'de de portföy girişleri gözlenmiştir. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirası diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinden olumlu yönde ayrılarak geçmiş dönem kayıplarını kısmen telafi etmiştir. Diğer yandan, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmektedir. 2017 yılının ilk çeyreğinde, tüketici kredilerinde ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki canlı seyrin etkisiyle toplam kredi büyümesi geçmiş yıllar ortalamasının üzerine çıkmıştır. Ayrıca, işletmelere yönelik kamu kredi destekleri sayesinde bankaların KOBİ'lere uyguladığı standartlar bir miktar gevşemiştir.

Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir yansıması olarak düşünülebilecek Finansal Koşullar Endeksi, 2017 yılının ilk çeyreğinde sınırlı miktarda sıkılaştırıcı yönde gerçekleşmiştir (Grafik 5.1). İlk çeyrekte, kredi koşulları (kredi faizi ve kredi standartları) endekse destekleyici yönde katkı verirken, getiri eğrisinin eğimi, reel efektif döviz kuru, borsa getirisi, gösterge faiz ve EMBI endeksi sıkılaştırıcı yönde etkilemiştir (Grafik 5.2)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



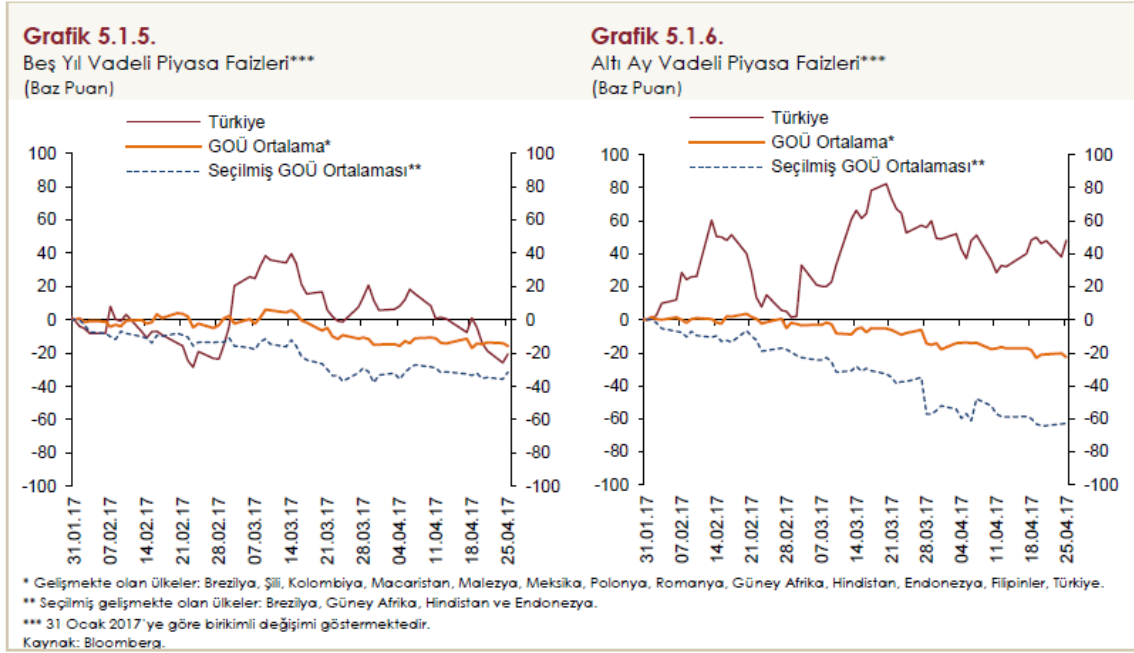
Gelişmekte olan ülke para birimleri, geçtiğimiz Rapor dönemine göre ABD doları karşısında sınırlı düzeyde değer kazanmıştır (Grafik 5.1.3). Türk lirası ise Ocak ayından itibaren uygulanan parasal sıkılaştırmanın etkisiyle, geçmiş dönem kayıplarını büyük ölçüde geri alarak, benzer ülke para birimlerinden olumlu yönde ayrılmıştır. Küresel risk iştahındaki artışa bağlı olarak, gelişmekte olan ülke para birimlerinin ima edilen kur oynaklığında da düşüş eğilimi gözlenmiştir (Grafik 5.1.4). Ancak, yakın dönemde, Fed'in sene sonunda bilanço küçültmeye başlayabileceği sinyalleri, Güney Afrika'daki siyasi olaylar ve jeopolitik gelişmeler Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinin kur oynaklıklarında dalgalanmalar yaşanmasına neden olmuştur. Sonuç olarak, Türk lirasının ima edilen kur oynaklığı, geçtiğimiz Rapor dönemine göre dahadüşükdüzeyegerilemiştir



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

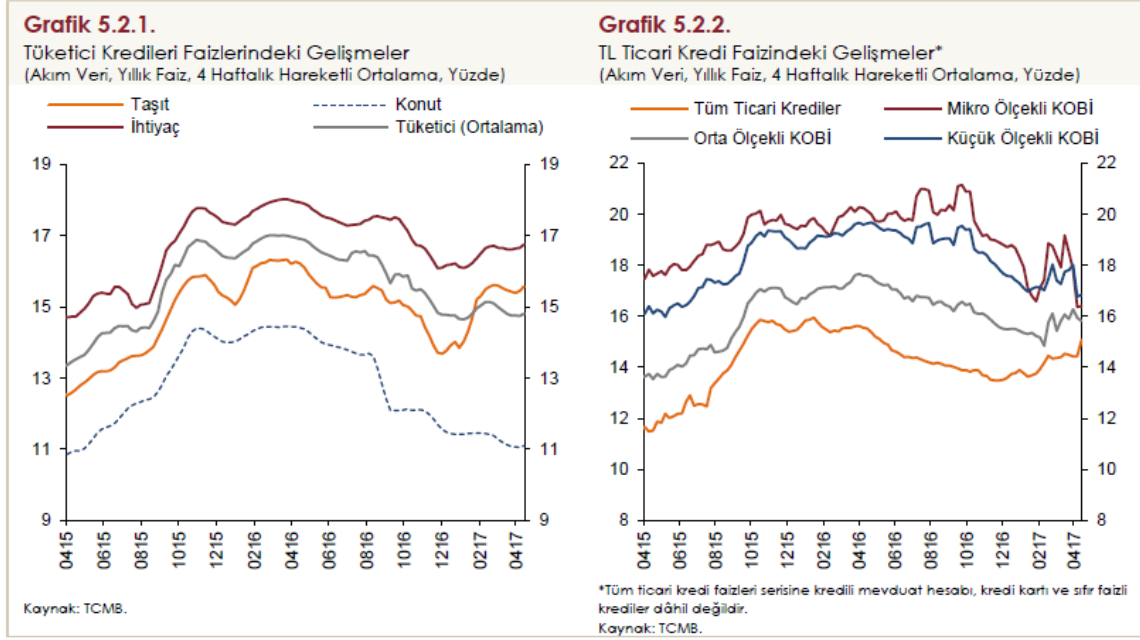
Ocak Ayı Enflasyon Raporu'ndan bu yana, gelişmekte olan ülkelerdeki piyasa faizleri üzerinde, başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerin para politikalarına dair beklentiler ile ülkelerin makroekonomik görünümüleri temel belirleyiciler olmuştur. Olumlu seyreden küresel risk iştahının etkisiyle pek çok ülkede piyasa faizleri hem kısa hem de uzun vadelerde düşüş göstermiştir (Grafik 5.1.5 ve Grafik 5.1.6).

Türkiye'de ise, TCMB'nin parasal sıkılaştırma adımlarının etkisiyle, piyasa faizleri kısa vadelerde artış göstererek, diğer gelişmekte olan ülkelere yukarı yönlü ayrılmıştır

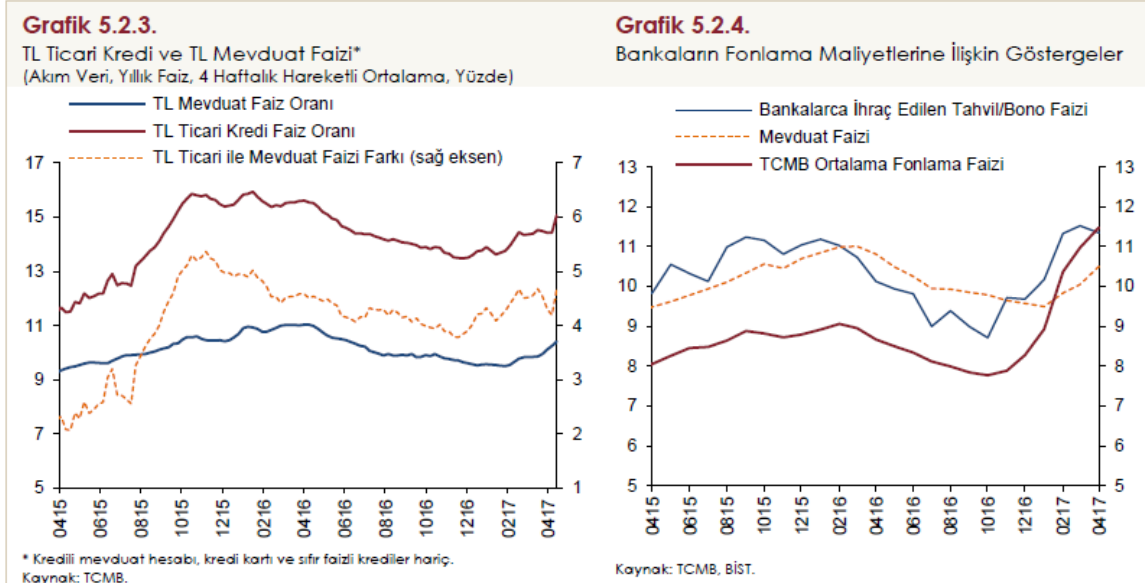


Tüketici kredisi ve ticari kredi faizlerinde bir süredir gözlenen düşüş eğilimi 2017 yılının başında durmuştur (Grafik 5.2.1 ve Grafik 5.2.2). 2017 yılının ilk çeyreğinde, gerek tüketici gerekse ticari kredi faizleri artmış; ancak söz konusu artış, TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeylerde kalmıştır. Bu durumun iktisadi faaliyete ilişkin görece olumlu beklentiler ve kamu kredi garantileri sayesinde bankaların kredi verme iştahının artmasından kaynaklanmış olabileceği düşünülmektedir. Tüketici kredilerinin alt kalemlerine bakıldığında, geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana konut kredisi faizlerinde düşüş eğiliminin sürdüğü, taşıt ve ihtiyaç kredisi faizlerinde ise ılımlı artışlar olduğu gözlenmiştir. 14 Nisan 2017 itibarıyla, ortalama tüketici ve ticari kredi faizleri, sırasıyla, yüzde 14,8 ve yüzde 15,1 olarak gerçekleşmiştir

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Bankacılık sektörünün en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan daha kısa vadeye sahip mevduatlara ödenen faiz oranı, geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana ılımlı bir artış sergilemiştir. Benzer bir hareket ticari kredi faiz oranında da görülmüş, ticari kredi faizi ile mevduat faizi arasındaki fark sınırlı düzeyde artarak 14 Nisan 2017 itibarıyla 467 baz puan olmuştur (Grafik 5.2.3). Kredi- mevduat faiz farkı geçmiş yıllara göre 2017 yılının ilk çeyreğinde, mevduat faizlerindeki artışın yanı sıra, bankaların mevduat dışı fonlama maliyetleri de yükselmiştir (Grafik 5.2.4). Geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana, mevduat faizleri 91 baz puan artarken, bankalarca ihraç edilen tahvil ve bono faizleri 118 baz puan yükselmiştir yüksek seviyelerini korumaktadır

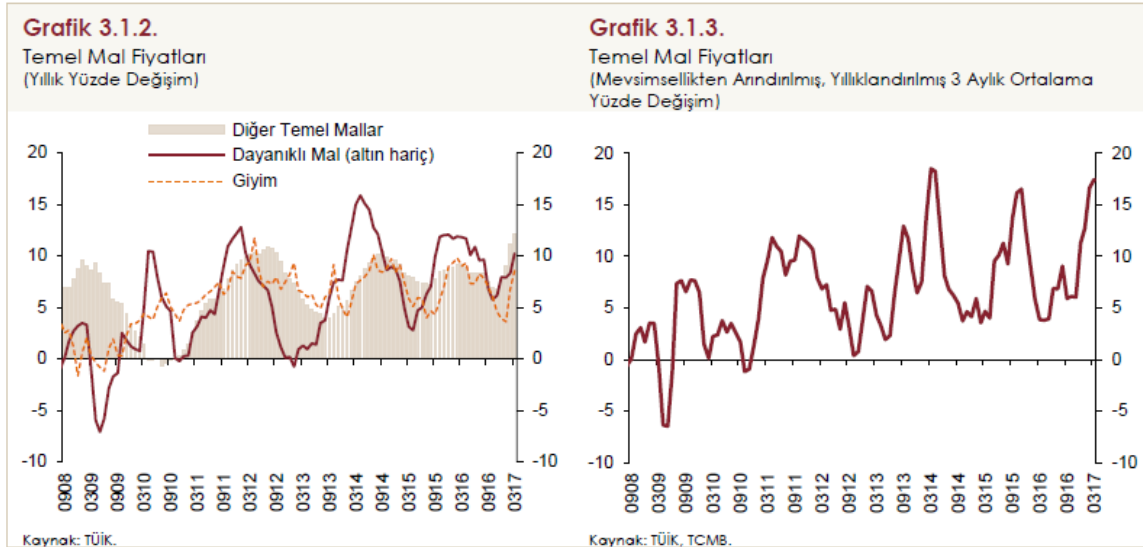


Temel mal grubu yıllık enflasyonu, yılın ilk çeyreğinde 3,69 puan artarak yüzde 10,46 olmuştur (Tablo 3.1.1 ve Grafik 3.1.1). Bu doğrultuda, tüketici enflasyonundaki yükselişe gıdadan sonra en belirgin katkı temel mal grubundan gelmiştir. Bu dönemde, Türk lirasında gözlenen değer kaybının yansımalarıyla alt gruplar geneline yayılan yüksek oranlı fiyat artışları izlenmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2016 yılının ikinci yarısında yurt içi talepteki yavaşlamanın da etkisiyle önemli oranda gerileyen giyim enflasyonu, birinci çeyrekte 4,63 puanlık artışla yüzde 8,54'e yükselmiştir.3 Türk lirasındaki zayıf seyre bağlı olarak son beş aylık dönemde tekstil ürünleri imalat sanayi fiyatlarında gerçekleşen yaklaşık yüzde 16 oranındaki artış, giyim grubuna yönelik maliyet yönlü baskıların güçlü seyrettiğine işaret etmiştir. Bu dönemde, geçici vergi indirimlerine karşın dayanıklı mal grubu enflasyonu da önemli ölçüde yükselmiştir. Giyim ve dayanıklı dışı temel mallar (diğer temel mallar) grubunda ise fiyatlar, gerek kur etkilei gerekse bazı ürünlerdeki gümrük vergisi artışları neticesinde, yüksek artış göstermiştir

Dayanıklı tüketim malları fiyatları, ilk çeyrekte, tarihsel ortalamalarına kıyasla yüksek bir oranda artmış ve bu grupta yıllık enflasyon 2,27 puan yükselerek yüzde 10,21 olmuştur (Grafik 3.1.2). Bu grupta fiyatlar, çeyreklik bazda otomobil (yüzde 10,99) ile diğer elektrikli ve elektriksiz aletler (yüzde 5,66) grupları öncülüğünde yükselmiştir. Otomobil fiyatları, gerek döviz kuru gerekse Kasım ayı sonunda yapılan ÖTV artışının etkisi ile son beş aylık dönemde yüzde 14,57 oranında artarak öne çıkmıştır. 2016 model yıllı stokların erimesi ve 2017 model yıllı otomobillerin satışı ile bu kalemdeki fiyat artışlarının yavaşlamakla birlikte devam etme riski bulunmaktadır. Bunun yanında, Türk lirasındaki keskin değer kaybına bağlı olarak, geçici vergi indirimlerinin mobilya ve beyaz eşya fiyatlarına yansımalarının görece sınırlı kaldığı izlenmiştir.4 Nitekim ilk çeyrekte mobilya fiyatları yüzde 2,54 oranında gerilerken, beyaz eşya fiyatları yüzde 0,38 oranında artmıştır. Diğer taraftan, ilk çeyrek itibarıyla bu iki grupta yıllık enflasyon sıfıra yakın seyretmiştir. Ayrıca, yılın ilk çeyreğinde diğer temel mallar grubunda da fiyatlar kur geçişkenliği ile kayda değer bir artış göstermiştir. Söz konusu gelişmede konutun bakım ve onarımına yönelik malzemeler, ulaştırma araçlarının yedek parçaları, ilaç ve ev ile ilgili malzemelerdeki fiyat artışları öne çıkmıştır. Bunun yanında, Ocak ayı başında bazı kişisel bakım ürünlerine ek gümrük vergisi getirilmesi de grup fiyatlarını olumsuz etkilemiştir. Böylelikle diğer temel mallar grubunda yıllık enflasyon yüzde 12,19 ile endeks tarihinin en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik 3.1.2)



Ocak ayında para politikasındaki sıkı duruşun güçlendirilmesi ile finansal göstergelerde iyileşme gözlenmiştir. Ayrıca, TCMB fonlama faizindeki yükselişe karşın kredi faizleri ılımlı seyretmekte, büyüme görünümündeki kısmi toparlanma, makro ihtiyati düzenlemeler ve kamu teşviklerinin etkisiyle kredi büyümesindeki canlanma devam etmektedir. Mart ayı itibarıyla, iktisadi faaliyette gözlenen ılımlı eğilime rağmen Türk lirasındaki birikimli değer kaybına bağlı olarak ortaya çıkan maliyet baskıları enflasyonda belirgin bir yükselişe yol açmıştır. Döviz kurlarındaki oynaklık, maliyet kanalıyla olduğu kadar beklenti ve fiyatlama davranışı kanalıyla da enflasyon üzerinde yukarı yönlü risk oluşturmuştur. İlâveten, döviz kuru gelişmelerinin

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

gecikmeli yansımalarının yanı sıra özellikle işlenmemiş gıda fiyatlarındaki baz etkisi kaynaklı olarak, kısa vadede, enflasyondaki yükselişin devam edeceği öngörülmüştür. Bu gelişmeler sonucunda, Mart ayı PPK toplantısında, GLP borç verme faiz oranı yüzde 11'den yüzde 11,75'e yükseltilmiştir.

Son aylarda yaşanan maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarındaki oynaklık enflasyonun hızlı bir yükseliş göstermesine neden olmuştur. Yakın dönemde risk iştahında gözlenen artış maliyet kaynaklı baskıları bir miktar sınırlasa da enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlama davranışlarına dair risk oluşturmaktadır. Bu nedenle, Nisan ayında, enflasyon görünümündeki bozulmayı sınırlamak amacıyla parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar verilmiş; GLP borç verme faiz oranı yüzde 11,75'ten yüzde 12,25'e yükseltilirken diğer TCMB faizleri sabit tutulmuştur.

Yılın ilk çeyreğinde alınan eşgüdümlü politika kararları, finansal koşullar üzerinde ek bir sıkılık oluşturmaktan döviz kurundan kaynaklanan maliyet yönlü enflasyonist baskıları hafifletmeyi hedeflemiştir. Bu çerçevede, kredi kanalını daha da olumsuz etkilemek yerine, döviz piyasasına etki eden, ancak reel ekonomi üzerindeki yansımaları daha sınırlı olan bir politika uygulanmıştır. Nitekim makro ihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, kredi faizlerindeki artışın, bu aşamada sınırlı kaldığı görülmektedir. Diğer taraftan, 2016 yılının Kasım ayından itibaren yapılan parasal sıkılaştırmanın diğer piyasa faizleri üzerinde belirgin bir etkisi olmuştur. Söz konusu dönemde, BIST gecelik repo faizi ve kur takası faizinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması, para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir. TCMB, fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda, elindeki bütün araçları kullanmaya devam edecektir. Enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruş sürdürülecektir. Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabilecektir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak–Şubat–Mart aylarını kapsayan 2017 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %7,0, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,3 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %10,3 arttı.

BİME' de 2017 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %6,3, malzeme endeksi ise %7,2 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,6 ve malzeme endeksi %17,5 arttı.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.03.2017 dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmemiştir.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

31.03.2017 ve 31.12.2016 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.03.2017	31.12.2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	2.080.812	763.634
Ticari Alacaklar	11	616.133	627.587
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	21.148	17.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	594.985	610.167
Diğer Alacaklar	12	2.547.454	2.547.454
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.547.454	2.547.454
Stoklar	14	228.608.886	225.287.236
Peşin Ödenmiş Giderler	15	10.955.758	7.087.372
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	10.955.758	7.087.372
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	73.390	64.235
Diğer Dönen Varlıklar	16	27.464.939	26.803.853
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		272.347.372	263.181.372
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	12	23.752	9.862
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	23.752	9.862
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	204.443.819	204.443.819
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	204.443.819	204.443.819
Maddi Duran Varlıklar	19	2.413.293	2.434.979
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	123.722	145.408
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.289.571	2.289.571
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	26.080	9.361
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		206.906.944	206.898.021
TOPLAM VARLIKLAR		479.254.317	470.079.392
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	23.908	12.520
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	59.610.900	55.144.096
Ticari Borçlar	11	4.491.924	11.895.600
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	119.442	2.203.087
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	4.372.483	9.692.513
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	64.766	63.252
Diğer Borçlar	12	220.725	825.166
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	220.725	825.166

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ertelenmiş Gelirler	23	1.656.660	9.875.682
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		66.068.882	77.816.315
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	115.435.146	95.329.250
Diğer Borçlar	12	4.108.511	3.991.346
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	2.993.574	2.955.043
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.114.936	1.036.303
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	27.914	31.183
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		119.571.571	99.351.779
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	29	-127.402	-127.402
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.103.617	2.092.434
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.181.134	2.181.134
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-77.517	-88.700
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	190.287.784	166.762.346
Net Dönem Karı/Zararı	29	691.385	23.525.439
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		293.613.865	292.911.298
TOPLAM KAYNAKLAR		479.254.317	470.079.392

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
31.03.2017 ve 31.12.2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01-2016-31.03.2016	01.01-2015-31.03.2015
Hasılat	30	10.424.389	3.367.087
Satışların Maliyeti (-)	30	- 7.477.829	-1.751.737
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		2.946.561	1.615.350
BRÜT KAR/ZARAR		2.946.561	1.615.350
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	- 852.888	- 475.574
Pazarlama Giderleri (-)	31	- 893.700	- 98.145
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	27.603	
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	- 30.939	-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.196.637	1.041.631
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	-	3.578.140
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.196.637	4.619.771
Finansman Gelirleri	35	508.501	990.109
Finansman Giderleri (-)	35	- 1.013.753	- 488.743
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		691.385	5.121.138
DÖNEM KARI/ZARARI		691.385	5.121.138

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.03.2017	31.12.2016
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.080.812	763.634
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	433.052.705	429.731.055
C	İştirakler	Md.24/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		44.120.799	39.584.703
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	479.254.317	470.079.392
E	Finansal Borçlar	Md.31	175.046.046	150.473.346
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.908	12.520
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.993.574	2.955.043
İ	Özkaynaklar	Md.31	293.613.865	292.911.297
	Diğer Kaynaklar		7.576.923	23.727.185
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	479.254.316	470.079.392
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	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)	2.065.488	704.333
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
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
			31.12.2016	31.12.2015	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 90,36	% 91,42	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,43	% 0,16	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Piyasası Araçları				
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 60,65	% 52,38	≤ %500
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat /				
8	Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,43	% 0,15	≤ %10
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9	Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

31.03.2017 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı Projeler,Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 433.052.705 TL olup, toplam portföy değerinin %90,36 'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlamaktadır.

11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 31.12.2016 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 646 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 650 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1. Etap olarak isimlendirilen A, B, F blokların ve otopark alanlarının inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır. 2. Etap olarak isimlendirilen C blok %100, D blok %97 ve E blok %73 tamamlanma oranına sahiptir. Projenin tamamının tamamlanma oranı ise, %98'dir.

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

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Toplam ofis katının 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmekte, 160 metrekarelik kısmı ise Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarih 023 nolu Değerleme Raporu ile 6.955.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım, 31.03.2017 itibarıyla 4.665.429 TL olarak gösterilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkında değişiklik yoktur.

Kiraya verilen kısmın 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.650 ABD\$++KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV dir. Kiraya verilen kısmın geri kalanı 286,03 metrekarelik kısmı ise kısa süre içinde kiraya verme niyetiyle elde tutulmaktadır.

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

12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

31.03.2017 tarihi itibarıyla iştirakimiz bulunmamaktadır.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket Yönetim Kurulumuz 2017 yılı için 30.01.2017 tarih ve 117 no'lu kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketi seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş" ve 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş"den değerlendirme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.03.2017 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,61 TL' dir.



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017– 31.03.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2017-31.03.2017 tarihleri arasında toplam 852.888 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 893.700 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2017-31.03.2017 dönem içinde ödenen ücret toplamı 90.000 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.