



Özderici Gyo

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.03.2016 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 – 31/03/2016

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	28.602.216	28,60
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 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@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 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, 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 yansıtacak bir ödüllendirme uygulanmamaktadır.

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

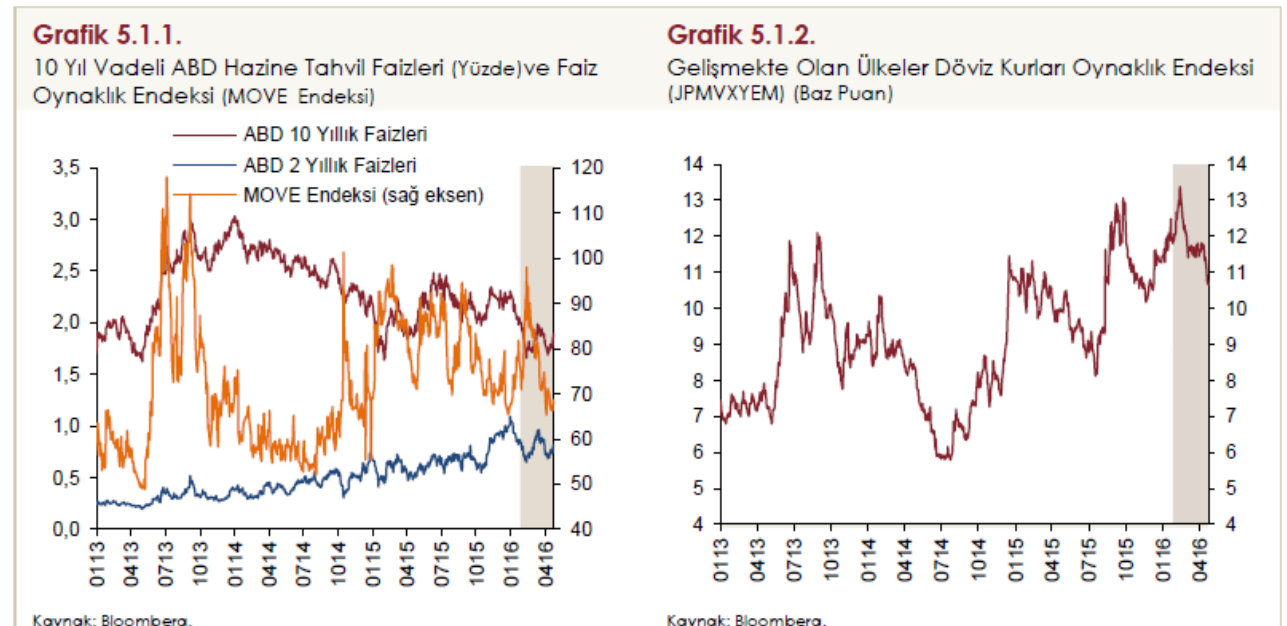
BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

8.Ekonomik Gelişmeler:

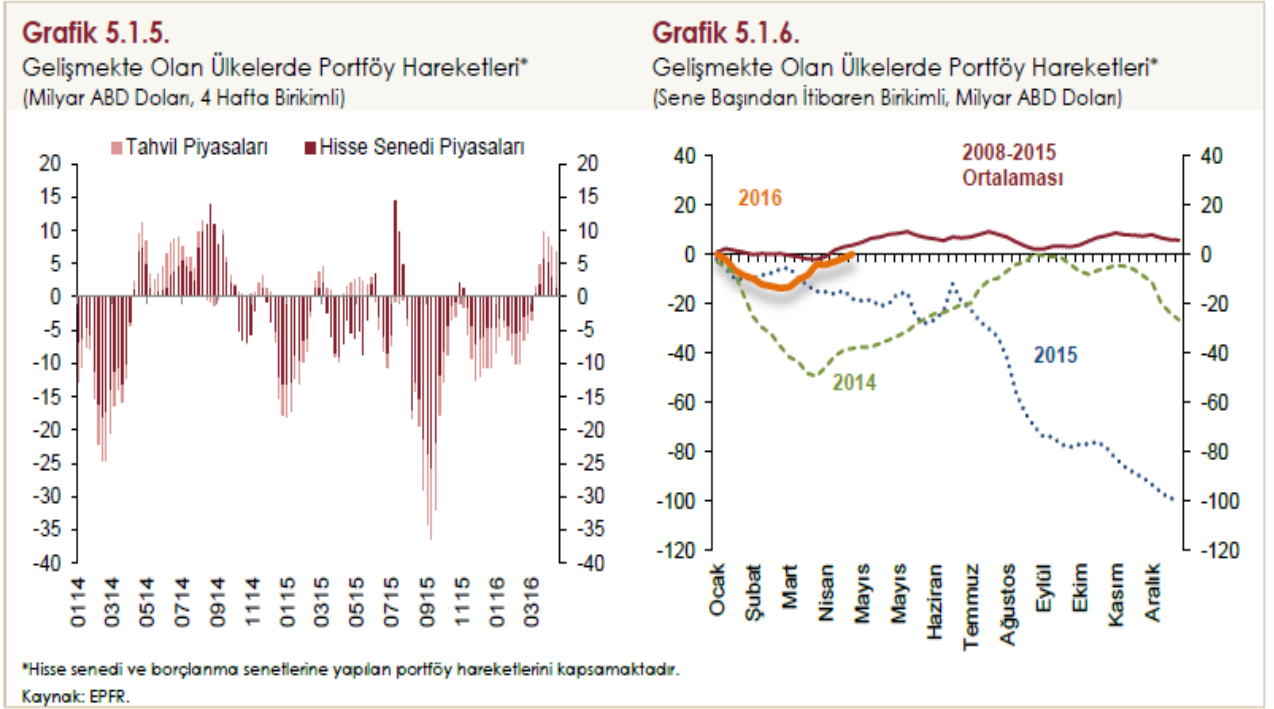
Yakın dönemde küresel oynaklıklarda gözlenen düşüş sürmüş ve küresel finansal koşullarda iyileşme yaşanmıştır. Küresel iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama eğiliminin ve enflasyondaki düşük seviyelerin devam etmesi ile gelişmiş ülke merkez bankaları destekleyici politikalarını bu dönemde de sürdürmüşlerdir. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artışlarını daha yavaş gerçekleştireceğini belirtmiş, Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve Japonya Merkez Bankası ise genişleyici yeni para politikası tedbirleri açıklamıştır. Ayrıca, son zamanlarda Çin ekonomisine yönelik belirsizliklerin de azaldığı görülmektedir. Bu gelişmeler doğrultusunda, gelişmekte olan ülkelere yönelik finansal koşullarda da iyileşmeler gözlenmiş; bu ülkelere yönelik portföy akımları toparlanırken, risk primleri ile piyasa faizleri gerilemiş ve para birimleri değerlenme eğilimi sergilemiştir.

2016 yılının ilk çeyreğinde, küresel ekonomideki toparlanma sürecinin yavaş olacağı beklentisinin ağırlık kazanması ile gelişmiş ülkelerde faiz oranlarının uzunca bir müddet düşük düzeylerde kalacağı öngörüsü güçlenmiştir. Bu süreçte Fed'in 2016 yılı için planladığı faiz artışlarının sayısının azalacağına dair beklentiler, ECB ve Japonya merkez bankalarının niceliksel genişlemeye devam etmeleri, Çin'den gelen olumsuz haberlerin azalması ve emtia fiyatlarındaki kısmi toparlanma gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının artmaya başlamasına neden olmuştur. Yakın geçmişe değin zayıf seyreden uluslararası sermaye akımları tekrar gelişmekte olan ülkelere yönelmeye başlamış, söz konusu ülkelere ilişkin risk primleri düşmüş ve para birimleri değerlenme eğilimine girmiştir. Bir süredir jeopolitik gelişmelerin etkisiyle olumsuz ayrışan Türkiye'deki finansal piyasalar da bu dönemde diğer gelişmekte olan ülkelere paralel bir seyir izlemiş ve kayıplarını geri almaya başlamıştır. Türkiye'ye ilişkin makroekonomik göstergelerin olumlu seyri ve TCMB'nin Ağustos 2015'te duyurduğu yol haritası çerçevesinde uygulamaya koyduğu yeni önlemlerin de etkisiyle Türkiye'ye ilişkin döviz kuru oynaklığı diğer gelişmekte olan ülkelere göre oldukça düşük seviyelere gerilemiştir.

Yakın dönemde küresel risk iştahında görülen düzelme Türkiye'ye ilişkin finansal koşulları olumlu yönde desteklemektedir. Yılın ilk çeyreğinde sermaye girişlerinde kayda değer bir hızlanma yaşanırken piyasa faizlerinde düşüş, Türk lirasında güçlenme ve borsa endeksinde önemli bir artış kaydedilmiştir. Ancak, kredi piyasasında henüz belirgin bir gevşeme gözlenmemektedir. Bu çerçevede, Türkiye için hesaplanan Finansal Koşullar Endeksi (FKE) 2016 yılının ilk çeyreğinde toparlanmaya devam etmekle beraber halen sıfırın altında yer almaktadır (Grafik 5.1). Bu dönemde kredi standartları ve kredi faizleri endekse sıkılaştırıcı yönde en fazla katkı veren değişkenlerdir (Grafik 5.2). Önümüzdeki dönemde, finansal koşullardaki toparlanmanın etkisiyle yurt içi kredi hacminin ılımlı bir büyüme patikasına gireceği öngörülmektedir.



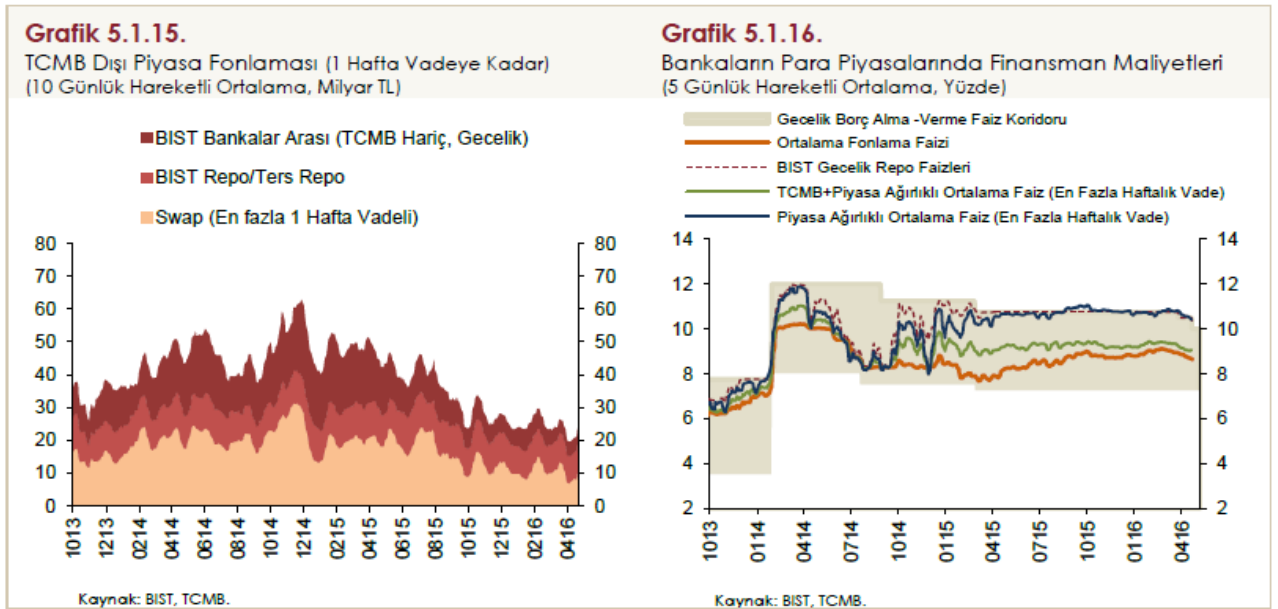
Küresel risk iştahındaki artışa paralel olarak, yakın döneme değin zayıf seyreden gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları Mart ayından itibaren güçlenmiş, hem hisse senedi hem de tahvil piyasalarına portföy girişleri gerçekleşmiştir (Grafik 5.1.5). Sene başından itibaren kümülatif portföy hareketleri incelendiğinde ise, portföy hareketlerinin son veri itibarıyla 2008-2015 yılı ortalamasına yaklaştığı dikkat çekmektedir (Grafik 5.1.6). Gelişmekte olan ülkelere yatırım yapan tüm fonlar incelendiğinde, söz konusu portföy girişlerinin genel olarak gelişmekte olan ülkelerin tümüne benzer şekilde yansıdığı gözlenmiştir.



Türk lirası düzeyindeki bu olumlu görünümün kur oynaklığı ve beklentilerine de yansıdığı dikkat çekmektedir. 2016 yılı birinci çeyreğinde gelişmekte olan ülke para birimleri ima edilen kur oynaklığında ülkeler arası farklılaşma belirginleşirken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı 2015 yılı başındaki düzeylerine gerilemiştir (Grafik 5.1.11). Türk lirası oynaklığının cari açık veren gelişmekte olan ülke para birimlerine göre oldukça düştüğü bu dönemde risk reversal pozisyonları da tüm vadelerde düşüş kaydetmiştir (Grafik 5.1.12). Risk reversal pozisyonlarında özellikle kısa vadelerde gözlenen düşüş, Türk lirasına ilişkin yakın dönemde değer kazanma yönündeki beklentilerin değer kaybı yönündeki beklentilere göre güçlendiği anlamına gelmektedir.

Bankacılık sisteminin Türk lirası likidite ihtiyacının karşılanmasında TCMB tarafından sağlanan fonların yanı sıra bankaların farklı piyasalardan sağladıkları kısa vadeli fonlar da önemli bir yer tutmaktadır. Para piyasalarında, TCMB dışındaki piyasa oyuncularından sağlanan ve en fazla bir hafta vadeye sahip olan fonların başında kur takası (swap) piyasasından sağlanan fonlar gelirken; bunu BIST bünyesindeki Bankalararası Repo-Ters Repo Pazarı'nda TCMB haricindeki bankalar ile ve BIST bünyesindeki Repo-Ters Repo Pazarı'nda aracı kurumlar ile yapılan işlemler takip etmektedir. Yol haritasının açıklanmasını takip eden dönemde döviz depolarının teminata verilmesi imkanı ile ilgili uygulama esaslarında bazı değişiklikler yapılmıştır.

Bu dönemde kur takası ihtiyacının azaldığı gözlenmiştir (Grafik 5.1.15). TCMB ve TCMB dışı fonların toplam içindeki ağırlıklarına göre hesaplanan efektif fonlama faizi 2016 yılı birinci çeyrekte de ortalama fonlama faizine yakın bir seyir izleyerek 20 Nisan itibarıyla yüzde 9,06 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 5.1.16).

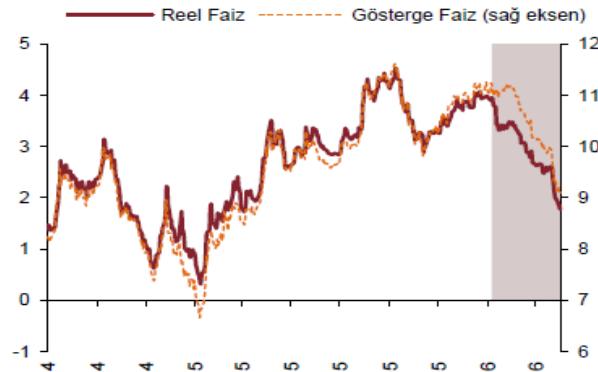


2015 yılı son çeyreğinde dalgalı ve yukarı yönlü bir seyir izleyen gösterge faiz 2016 yılının ilk çeyreğinde artan küresel risk iştahı ve risk primlerinde gözlenen düşüşün desteğiyle geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla önemli miktarda azalış göstermiştir (Grafik 5.1.29).

Nominal 2 yıllık devlet tahvili faizleri geçtiğimiz Rapor dönemi ile kıyaslandığında yaklaşık 190 baz puan düşerken, aynı dönemde 24 aylık ortalama enflasyon beklentilerindeki ölçülü artış nedeniyle 2 yıllık reel faizlerde 215 baz puan civarında azalış olmuştur. Gelişmekte olan ülkeler arası 2 yıllık reel faiz karşılaştırması yapıldığında, Türkiye'de reel faizlerin düşük reel faizli ekonomilere benzer düzeyde, yüzde 1,3 civarında gerçekleştiği görülmektedir (Grafik 5.1.30).

Grafik 5.1.29.

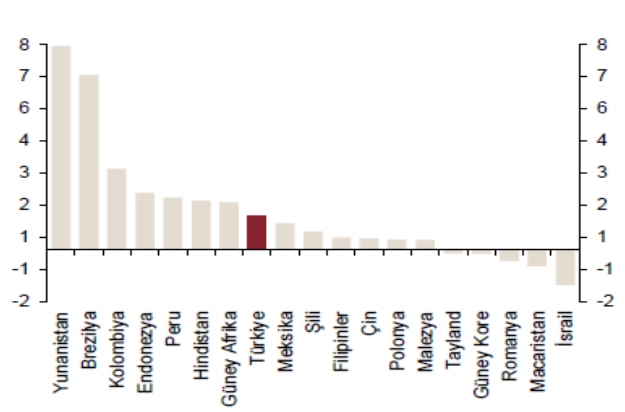
Türkiye'nin İki Yıllık Reel Faizi* ve Gösterge Faiz
(Yüzde, 22 Nisan 2016 itibarıyla)



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

Grafik 5.1.30.

İki Yıllık Reel Faizler**
(Yüzde, 22 Nisan 2016 Tarihi İtibarıyla)



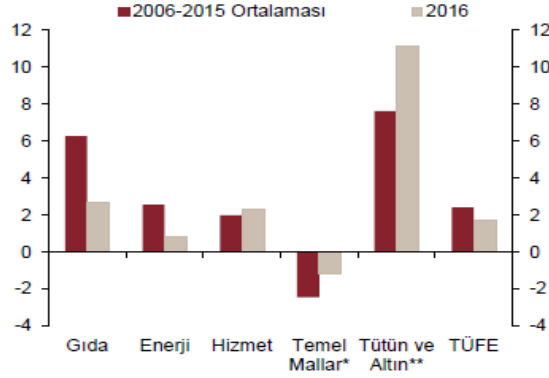
**Ülkelerin 2 yıllık devlet tahvili getirilerinden Consensus Forecasts tahminlerinden elde edilen gelecek 2 yıla ait enflasyon beklentisinin çıkarılmasıyla hesaplanmıştır.
Kaynak: Bloomberg, Consensus Forecasts, TCMB.

2016 yılının ilk çeyreğinde tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 1,35 puan azalarak yüzde 7,46 oranında gerçekleşmiştir. Enflasyonda kaydedilen düşüşte işlenmemiş gıda fiyatlarındaki olumlu seyir belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki birikimli değer kaybının yıllık enflasyon üzerindeki etkilerinin azalmaya devam etmesi ve ithalat fiyatlarının düşük seviyesini koruması sonucu bu dönemde enerji ve temel mal grupları enflasyondaki düşüşe sınırlı da olsa katkı yapmıştır. Buna karşılık, yönetilen ve yönlendirilen fiyatlarda yapılan ayarlamalar, enflasyon beklentilerindeki yükseliş ve ücret gelişmeleri enflasyondaki düşüşü sınırlamıştır. Bu çerçevede, hizmet grubu ve çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon yüksek seyrini korumuştur.

2016 yılının ilk çeyreğinde tütün ve altın, hizmet ile temel mal gruplarında fiyat değişimleri tarihsel ortalamaların üzerinde gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonunda giyim grubundaki sezon indirimlerine bağlı olarak aylık bazda düşüşler kaydedilse de Türk lirasının Ocak ayındaki değer kaybıyla birlikte enflasyondaki çeyreklik düşüş nispeten sınırlı kalmıştır. Döviz kuruna duyarlı kalemlerdeki artışlar, enflasyondaki atalet ve ücret gelişmeleri hizmet enflasyonundaki yüksek seyrin devam etmesinde etkili olmuştur. Buna karşılık hava koşullarındaki olumlu gidişatla birlikte artan tarımsal ürün arzı, gıda grubunda çeyreklik enflasyonun geçmiş yıllara kıyasla oldukça düşük gerçekleşmesine neden olmuştur. Enerji grubunda ise yıl başında elektrik fiyatlarında yapılan ayarlamaya rağmen petrol fiyatlarındaki düşüşün olumlu etkileri izlenmiştir (Grafik 3.1). Bu gelişmeler doğrultusunda ilk çeyrekte gıda grubunun yıllık enflasyona katkısı yaklaşık 1,5 puan azalmıştır. Temel mal ve enerji gruplarının enflasyona katkısı 0,1'er puan gerilerken tütün ve altın grubunun katkısı 0,4 puan artmış, hizmet grubunun katkısında ise değişiklik olmamıştır. Böylelikle bu dönemde çekirdek grupların tüketici enflasyonuna katkısında büyük bir iyileşme gözlenmemiştir (Grafik 3.2).

Grafik 3.1.

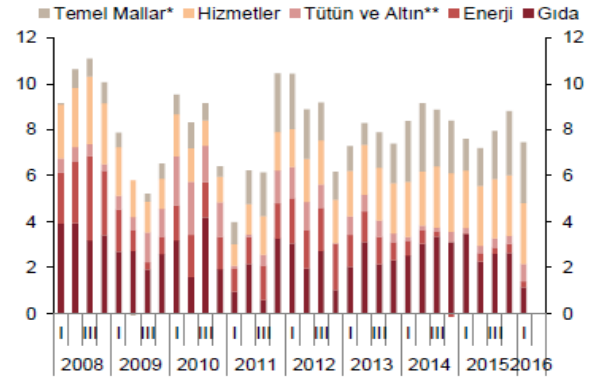
Gruplar İtibarıyla TÜFE
(Birinci Çeyrek Yüzde Değişim)



*Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.
** Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın.
Kaynak: TÜİK, TCMB.

Grafik 3.2.

Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı
(Yüzde Puan)



Özetle yılın ilk çeyreğinde gıda enflasyonundaki iyileşme ve ithalat fiyatlarının destekleyici seyri tüketici enflasyonunda belirgin bir düşüşe neden olmuş, ancak birikimli döviz kuru etkileri ve özellikle hizmet enflasyonundaki katılımlar nedeniyle çekirdek göstergelerde beklenen iyileşme henüz gerçekleşmemiştir. Türk lirasında Ocak ayı sonrasındaki değer kazancının olumlu etkileri son dönemde izlenmeye başlamış olsa da döviz kurlarındaki oynaklığın yüksek olması çekirdek enflasyon görünümü açısından yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Bununla birlikte, 2015 yıl genelinde hizmet enflasyonunu olumsuz etkileyen gıda fiyatlarının, gerek olumlu iklim koşulları gerekse belirli ürünlerde alınan tedbirlerin katkısıyla, ılımlı seyrediyor oluşu yemek hizmetleri enflasyonu üzerinde etkisini hissettirmektedir. Bu doğrultuda döviz kuru ve gıda fiyatlarındaki yakın dönem görünümü önümüzdeki dönemde enflasyondaki düşüşü destekleyebilecek ana unsurlar olarak değerlendirilmektedir. Ancak, henüz fiyatlar üzerinde belirgin bir baskı oluşturmadığı izlenen asgari ücret ayarlamasının, olumlu şoklara karşı enflasyonun aşağı yönlü esnekliğini azalttığı da not edilmelidir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak–Şubat–Mart aylarını kapsayan 2016 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %3,3, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %6,0 arttı.

BİME’de 2016 yılı birinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %4,4, malzeme endeksi ise %3,0 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %9,2 ve malzeme endeksi %5,6 arttı.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.03.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.03.2016 dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmemiştir.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

01.01.2016 -31.03.2016 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.03.2016	31.12.2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	6.143.319	23.615.406
Ticari Alacaklar	11	816.884	214.766
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	17.025	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	799.859	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	182.406.874	175.447.267
Peşin Ödenmiş Giderler	15	3.574.397	4.424.695
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	3.574.397	4.424.695
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	37.007	30.342
Diğer Dönen Varlıklar	16	18.741.748	18.189.095
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		215.720.229	225.928.872
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	12	9.862	25.182
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	9.862	25.182
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	194.068.354	190.733.354
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	194.068.354	190.733.354
Maddi Duran Varlıklar	19	2.484.910	2.489.704
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	195.339	200.133
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.289.571	2.289.571
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	13.627	10.084
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		196.576.753	193.258.324
TOPLAM VARLIKLAR		412.296.983	419.187.196
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	55.354	8.950
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	55.286.209	58.997.734
Ticari Borçlar	11	2.939.532	4.871.637
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	1.077.246	2.787.285

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.03.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	1.862.286	2.084.351
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	59.764	58.777
Diğer Borçlar	12	231.715	386.496
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	231.715	386.496
Ertelenmiş Gelirler	23	1.288.942	755.643
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		59.861.515	65.079.238
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	74.242.517	81.090.477
Diğer Borçlar	12	3.532.762	3.466.473
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	2.551.883	2.514.039
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	980.879	952.434
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	9.196	8.411
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		77.784.475	84.565.361
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.109.028	2.121.770
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.181.134	2.181.134
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	- 72.106	- 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	5.121.138	113.462.010
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		274.650.993	269.542.597
TOPLAM KAYNAKLAR		412.296.983	419.187.196

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

01.01.2016 - 31.03.2016 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	3.367.087	4.238.357
Satışların Maliyeti (-)	30	- 1.751.737	- 1.424.500
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		1.615.350	2.813.857
BRÜT KAR/ZARAR		1.615.350	2.813.857
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	- 475.574	- 324.037
Pazarlama Giderleri (-)	31	- 98.145	- 116.985
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	-	38.836
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.041.631	2.411.671
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	3.578.140	16.665.133
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		4.619.771	19.076.804

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.03.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Finansman Gelirleri	35	990.109	379.544
Finansman Giderleri (-)	35	- 488.743	- 4.757.941
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		5.121.139	14.698.407
DÖNEM KARI/ZARARI		5.121.139	14.698.407

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.03.2016	31.12.2015
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.143.319	23.615.406
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a)	376.475.228	366.180.622
C	İştirakler	Md.23/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		29.678.435	25.383.867
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	412.296.984	415.179.896
E	Finansal Borçlar	Md.31	129.528.726	140.088.211
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Md.31	55.354	8.950
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	274.650.993	269.542.597
	Diğer Kaynaklar		8.061.911	9.547.438
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	412.296.984	419.187.196
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	6.143.319	23.615.406
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(b)	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	0	0
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0	0

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.03.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2016	Önceki Dönem (TL) 31.12.2015	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00	0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0,91	0,88	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(a)	0,01	0,06	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00	0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	0,00	0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00	0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0,47	0,52	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,01	0,06	≤ %10

31.03.2016 tarihi itibariyle portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller,Gayrimenkullere Dayalı Projeler,Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 376.475.228TL olup, toplam portföy değerinin %91 'ini 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 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– 31.03.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.03.2016 itibariyle, inşaat bütün risklere karşılık 44.357.297 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca şantiye ve mevcut tesisleri 300.500 TL bedelle ve makine parkı (Vinçler) 1.255.976 TL bedelle sigortalıdır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 10.337.250 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

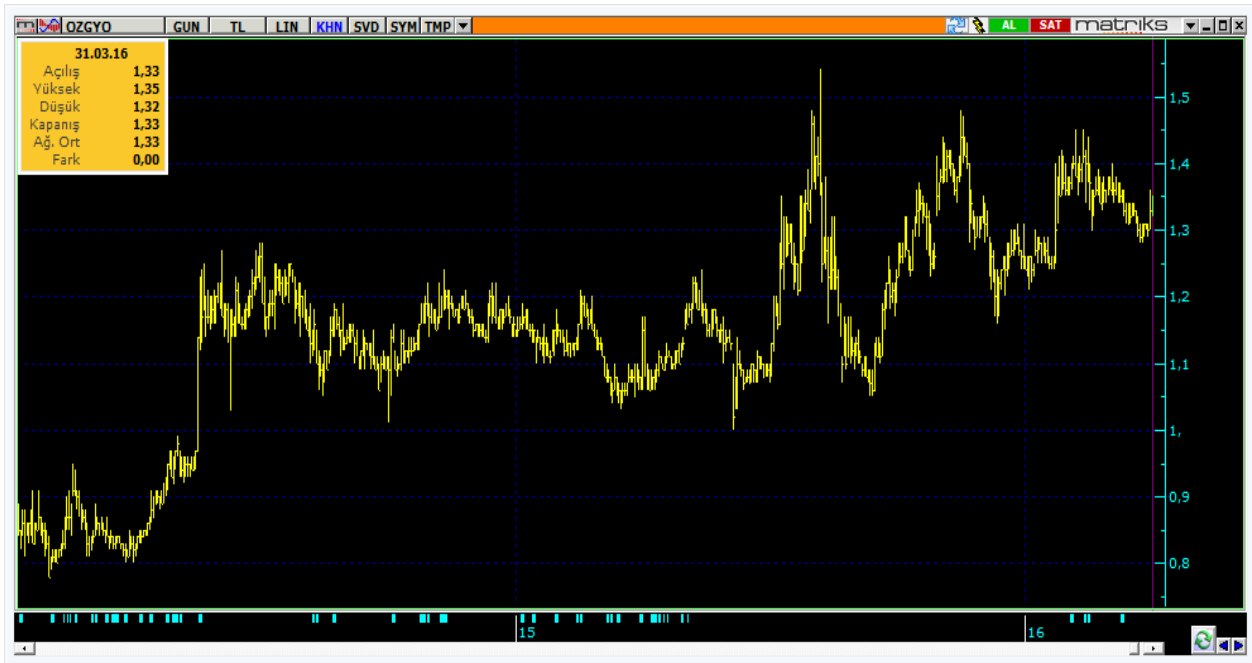
31.03.2016 tarihi itibariyle iştirakimiz bulunmamaktadır.

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

Şirket Yönetim Kurulumuz 2015 yılı için 30.01.2015 tarih ve 117 no'lu kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul 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 2015 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

31.03.2016 tarihi itibariyle, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,33 TL' dir.



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016– 31.03.2016 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2016-31.03.2016 tarihleri arasında toplam 475.574 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 98.145 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2016-31.03.2016 dönem içinde ödenen ücret toplamı 78.000 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.