

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



**Özderici Gyo**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 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– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ**

### **1.Rapor Dönemi**

01/01/2017 – 31/12/2017

### **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**

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

<b>Ortaklar</b>	<b>Sermaye</b>	<b>Pay Oranı</b>
Ali Uğur Özderici	21.764.794	21,76
Ahmet Özderici	20.326.376	20,33
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25,03

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Diğer	32.883.716	32,88
<b>Toplam</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00</b>

## **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 bilgi talebinde bulunan pay sahipleri bilgilendirilmiştir. Ayrıca şirketimiz web sayfası mevcut olup, kamuya duyurulan mali tablolar, portföy değer tabloları, üç aylık raporlar ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitemizde de yayınlanmaktadır.

#### **7.4 Genel Kurul Bilgileri**

Şirketimizin 07.04.2017 tarihinde yapılan 2016 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 15.03.2017 Kamuyu aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi (www.ozdericigy.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş'nin Elektronik Genel Kurul sisteminin(EGKS),22/03/2017 tarihli 9289 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 17/03/2017 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanması suretiyle ve nama yazılı pay sahiplerine 17/03/2017 tarihinde İstanbul Levent PTT şubesinde iadeli taahhütlü mektupla toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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. seçilmiştir.

#### **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 bilgilenme imkânı sağlamaktır.

Şirketimiz yönetimi, kamuya açıklanacak hususlarda gerekli özeni göstermekte ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek hususları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde yatırımcıların bilgisine sunmaktadır.

Bilgilendirme politikamız gereği yapılan duyurulara Şirketin aktif ve güncel olan internet sitesinde ([www.ozdericigyo.com.tr](http://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](http://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 bilgilendirilmesini 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**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

### **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;**

07.04.2017 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl için aşağıdaki üyeler seçilmişlerdir.;

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Gamze AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

Bağımsız yönetim kurulu üyemizin bağımsızlık beyanı SPK'ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. maddesi uyarınca;

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

### **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 ulaşılabildiği 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 05.05.2017 tarih ve 2017/155 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– 31.12.2017 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. 05.05.2017 tarih ve 155 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 performans 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:**

Fed'in normalleşme sürecindeki kararlılığını vurgulaması dolayısıyla 2017 yılı son çeyreğinin başlarında piyasa oynaklıklarında geçici yükselişler gözlenmiş; ancak küresel enflasyon oranlarının düşük seviyeleri nedeniyle küresel para politikalarının normalleşme süreçlerinin ılımlı seyretmeye devam edeceği beklentisi risk iştahını yüksek seviyede tutmuştur. Söz konusu dönemde, gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları, küresel ve jeopolitik gelişmelerle geçici olarak sekteye uğrasa da, Aralık ayında yeniden ivme kazanmıştır. Türkiye'de ise 2017 yılı son çeyreğinin başlarında gerek küresel risk iştahındaki hareketler, gerekse jeopolitik gelişmelerin etkisiyle kur oynaklığı, risk primleri, borsa getirileri, piyasa faizleri ve portföy akımları diğer gelişmekte olan ülkelere bir miktar olumsuz ayrışırken, Kasım ayı sonlarından itibaren küresel risk iştahı, piyasa oynaklıklarındaki azalma ve TCMB'nin aldığı önlemlerin etkisiyle tüm finansal göstergelerde iyileşme gözlenmiştir.

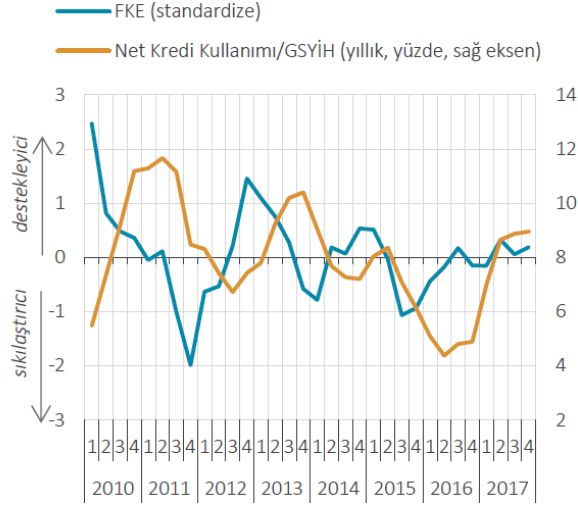
2017 yılı ortalarından itibaren ticari kredilerde bir miktar ivme kaybı gözlenirse de iktisadi faaliyetlerdeki olumlu görünümün etkisiyle bankaların kredi verme iştahı yılın son çeyreğinde de devam etmiştir. Kredi Eğilim Anketine göre, bankaların 2017 yılı son çeyreğinde ve 2018 yılı ilk çeyreğine ilişkin beklentilerinde işletmelere uyguladıkları kredi standartlarında belirgin bir değişim olmamıştır. Öte yandan, son çeyrekte, TCMB'nin para politikasındaki sıkı duruşunu güçlendirmesinin etkisiyle getiri eğrisinin negatif eğimi belirginleşmiştir.

Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir göstergesi niteliğinde olan Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2017 yılı genelinde, finansal koşulların iktisadi faaliyetlerdeki canlanmayı sınırlı düzeyde de olsa desteklediğine işaret etmektedir (Grafik 5.1). Son çeyrekte, borsa getirisi ve EMBI'nin destekleyici yöndeki katkısının yükselmesi ve kredi standartlarının pozitif katkısının sınırlı düzeyde azalarak da olsa devam etmesi ile

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

endeks, geçtiğimiz Rapor dönemine göre bir miktar artış kaydetmiştir. Getiri eğrisinin eğimi, kredi faizi ve reel efektif döviz kurunun endeks üzerindeki sıkılaştırıcı etkisi ise devam etmiştir (Grafik 5.2).

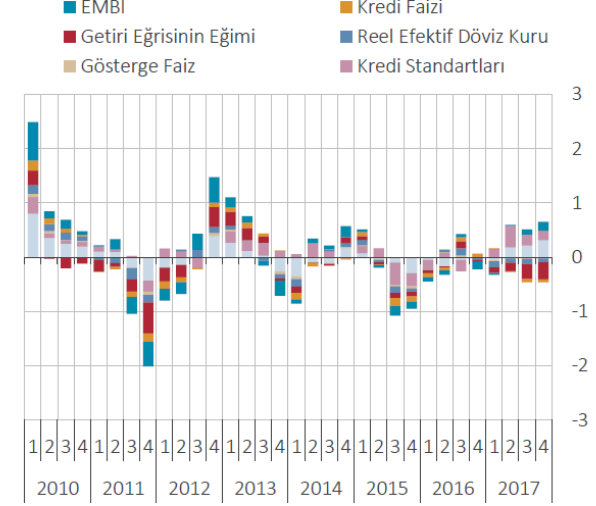
**Grafik 5.1: Finansal Koşullar ve Kredi Büyümesi\***



Kaynak: TCMB.

\* FKE'ye ilişkin detaylar için bkz: TCMB Çalışma Tebliği:15/13.

**Grafik 5.2: Finansal Koşullar Endeksinde Katkılar\***

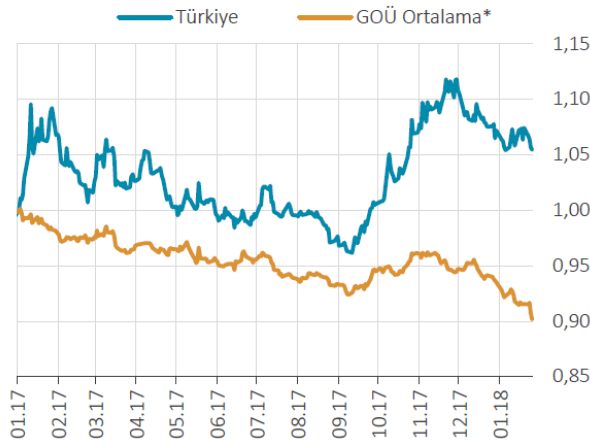


Kaynak: TCMB.

\* Getiri eğrisinin eğimi için 10-2 yıl vadeli faiz farkı kullanılmıştır.

Küresel risk iştahının güçlü seyrettiği 2017 yılı, gelişmekte olan ülke para birimlerinin ABD dolarına karşı değer kazandığı bir dönem olmuştur. Ancak, yukarıda da bahsedildiği üzere, Eylül ve Aralık ayı FOMC toplantıları arasındaki dönemde Fed'in normalleşme sürecindeki kararlı duruşunu koruyacağı algısıyla gelişmekte olan ülke para birimleri ABD dolarına karşı geçici değer kaybı yaşamıştır (Grafik 5.1.3). Mevcut Rapor döneminde Türk lirasının ima edilen oynaklığı diğer gelişmekte olan ülke para birimlerine benzer şekilde gerileme kaydetmiştir (Grafik 5.1.4).

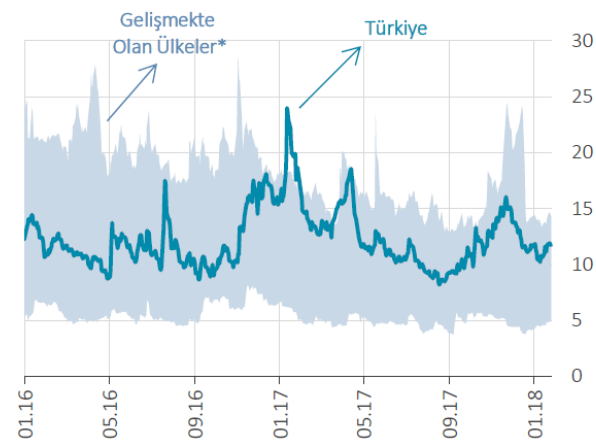
**Grafik 5.1.3: TL ve Gelişmekte Olan Ülke Para Birimlerinin ABD Doları Karşısında Değeri ( 02.01.2017=1)**



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Endonezya, Filipinler, Güney Afrika, Hindistan, Kolombiya, Macaristan, Malezya, Meksika, Polonya, Romanya, Şili ve Türkiye yer almaktadır.

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



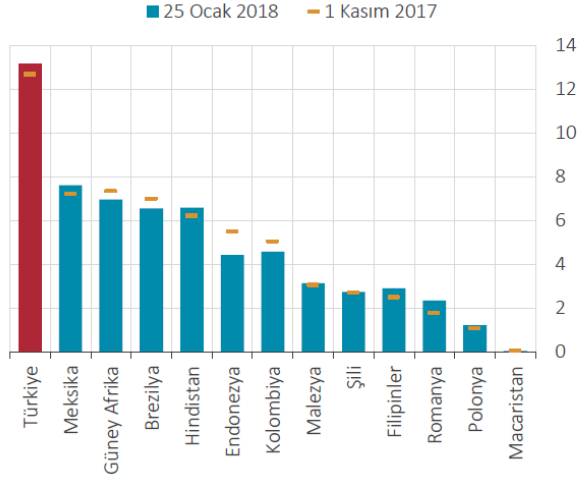
Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Endonezya, Filipinler, Güney Afrika, Hindistan, Kolombiya, Macaristan, Malezya, Meksika, Polonya, Romanya ve Şili yer almaktadır.

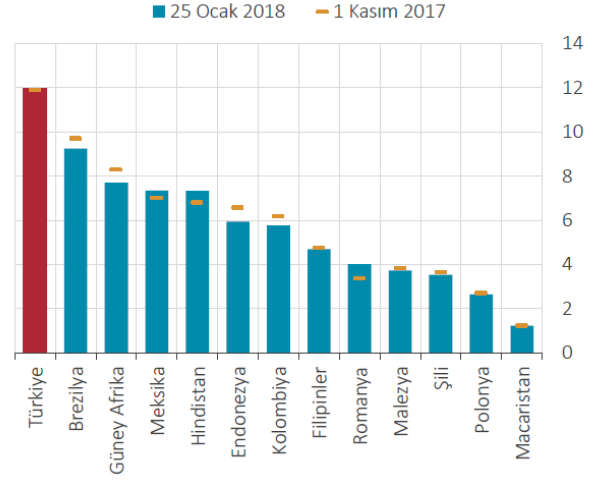
**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Mevcut Rapor döneminde, gelişmekte olan ülkelerin kısa ve uzun vadeli faizlerinde belirgin bir eğilim gözlenmemiştir. Türkiye’de ise para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli piyasa faizleri bir miktar artış kaydederken, uzun vadeli piyasa faizleri yatay seyretmiştir (Grafik 5.1.5 ve Grafik 5.1.6).

**Grafik 5.1.5: Altı Ay Vadeli Piyasa Faizleri (% puan)**

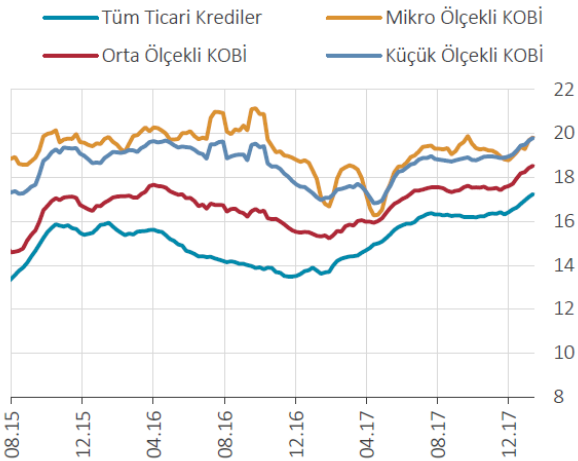


**Grafik 5.1.6: Beş Yıl Vadeli Piyasa Faizleri (% puan)**

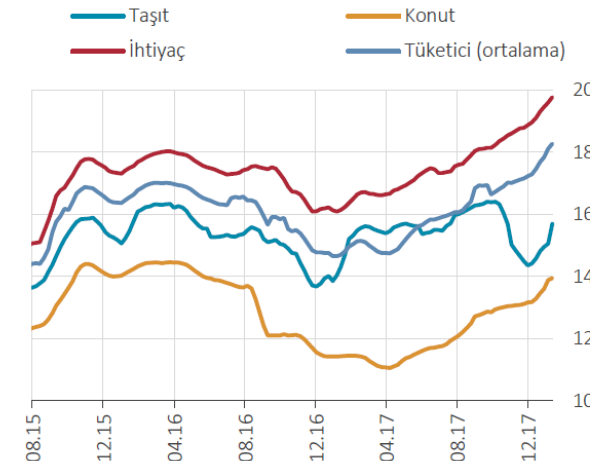


2017 yılının ilk çeyreğinde destekleyici teşvik ve tedbirlerle ivmelenen ticari krediler yılın son çeyreğinde dengelenme sürecine girmekle birlikte, söz konusu dönemde, iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm sayesinde bankaların kredi verme iştahı devam etmiştir. Öte yandan, 2017 yılı üçüncü çeyreğinde yatay seyreden ticari kredi faiz oranları yılın son çeyreğinde finansman ihtiyacı ile bir miktar yükselmiştir (Grafik 5.2.1). Bu dönemde, tüketici kredisi faizlerinde ise konut ve ihtiyaç kredileri faiz oranlarındaki artışa bağlı olarak yükseliş eğilimi devam etmiştir (Grafik 5.2.2). 12 Ocak 2018 itibarıyla, ortalama ticari ve tüketici kredi faizleri, sırasıyla, yüzde 17,2 ve yüzde 18,3 olarak gerçekleşmiştir

**Grafik 5.2.1: TL Ticari Kredi Faizlerindeki Gelişmeler\***  
(Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama,%)



**Grafik 5.2.2: Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler**  
(Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama,%)



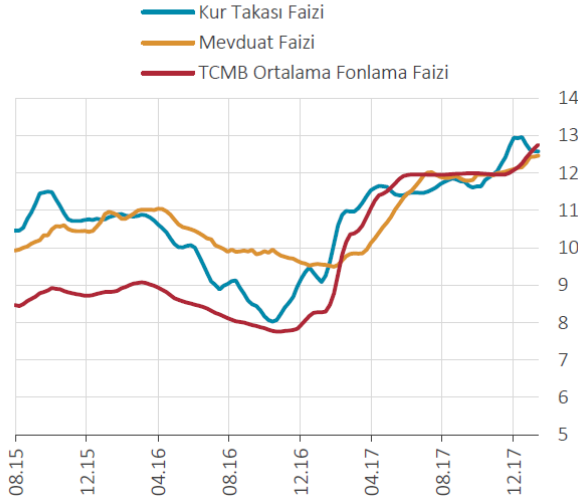
2017 yılının dördüncü çeyreğinde bankaların mevduat dışı Türk lirası fonlama maliyetleri sınırlı miktarda yükselmiştir. Bankacılık sektörünün en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan daha kısa vadeye sahip TL mevduatlara ödenen faiz oranı, geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yakın seviyelerde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde, kur takası faiz oranları

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

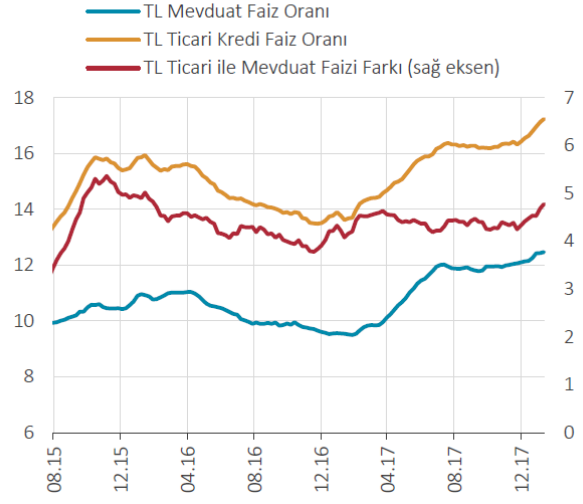
genellikle diğer fonlama maliyetlerinin üstünde yer almakla birlikte son dönemde TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizine tekrar yakınsamıştır (Grafik 5.2.3).

2017 yılının son çeyreğinde, ticari kredi faizindeki görece yükselişe paralel olarak ticari kredi faizi ile mevduat faizi arasındaki fark bir miktar artmış; 12 Ocak 2018 itibarıyla 478 baz puan olarak gerçekleşmiştir (Grafik 5.2.4). Kredi-mevduat faiz farkı geçmiş yıllara göre yüksek seviyelerini korumaktadır.

**Grafik 5.2.3: Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)**



**Grafik 5.2.4: TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi\* (Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)**



Tüketici enflasyonu bir önceki çeyrek sonuna kıyasla 0,72 puan artarak 2017 yılını yüzde 11,92 seviyesinde tamamlamıştır (Grafik 3.1).

Enflasyon, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ve başta petrol olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar nedeniyle temel mallar öncülüğünde artış kaydetmiş, toplam talep koşulları da enflasyondaki yukarı yönlü seyri desteklemiştir. Yılın son çeyreğinde Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısında yüzde 10 civarında değer kaybetmesiyle yıl içindeki birikimli değer kaybı yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bunun yanında bu dönemde başta petrol olmak üzere emtia fiyatları yukarı yönlü bir seyir izlemiştir. Bu doğrultuda, üretici fiyatlarının artışı son iki çeyreğe kıyasla önemli ölçüde hızlanmış ve tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyrini korumuştur. Enflasyonun ulaştığı yüksek seviye, başta hizmet fiyatları olmak üzere endeksleme davranışının güçlü olduğu kalemler üzerinde olumsuz seyrini sürdürmüştür.

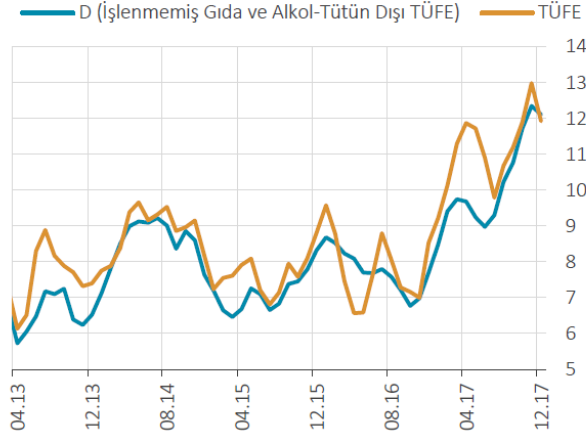
Ayrıca giyim grubundaki yöntem değişikliğinin enflasyon üzerindeki yukarı yönlü etkisi bu dönemde zayıflamakla birlikte devam etmiştir. İktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyir başta temel mallar olmak üzere enflasyondaki yukarı yönlü seyri destekleyen bir unsur olmuştur. Alt gruplar bazında incelendiğinde, gıda enflasyonunda çeyrek genelinde kaydedilen yükselişte, işlenmemiş gıda grubundaki dalgalı seyre karşın, daha ziyade süt ürünleri kaynaklı olarak işlenmiş gıda fiyatları etkili olmuştur.

Uluslararası petrol fiyatlarındaki önemli artış neticesinde, enerji fiyatları bu çeyrekte de yükseliş eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde alt gruplar bazında en belirgin yükseliş dayanaklı tüketim malları öncülüğünde temel mal enflasyonunda izlenmiş; bu gelişimde Türk lirasındaki değer kaybı, mobilya ile beyaz eşya sektörlerindeki geçici vergi indirimlerinin geri alınması ve belirli sektörlerde toplam talebin güçlü seyrinin yanında giyim grubunun ağırlık sistemindeki yöntem değişiminin etkileri hissedilmiştir. Hizmet enflasyonu ise sınırlı bir düşüşle yüksek seviyesini korumuştur. Böylelikle, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu yüzde 12,3 seviyesine yükselmiştir.

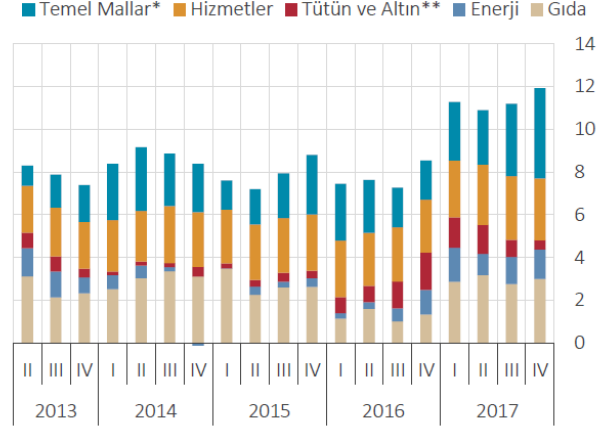
**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Bu görünüm altında, bu çeyrekte temel mal, gıda ve enerjinin yıllık tüketici enflasyonuna katkısı bir önceki çeyreğe kıyasla sırasıyla, 0,8, 0,2 ve 0,1 puan yükselirken, alkol-tütün-altın ile hizmet gruplarının katkısı sırasıyla 0,4 ve 0,1 puan azalmıştır (Grafik 3.2).

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



**Grafik 3.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% puan)**



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

Para piyasalarının mükemmel işlediği, piyasalara erişim ve maliyet koşulları gibi unsurların tüm piyasa oyuncuları için aynı olduğu tam rekabetçi ideal bir yapıda merkez bankalarının aldıkları faiz kararlarının vade ve kredi riski ile düzeltilmiş tüm piyasa faizlerine bire bir yansımaları beklenmektedir.1 Ancak pratikte tam rekabetçi koşulların oluşmaması, çeşitli düzenlemeler ve piyasa oyuncularının (borç veren/borç alan) davranış farklılıkları, para politikası kararlarının piyasa faiz oranlarına aktarımında sapmalar gözlenmesine yol açmaktadır. İdeal bir yapıda sıfır olması beklenen bu sapmalar tamamen etkin işleyen bir parasal aktarım olduğuna işaret ederken, sapma değerlerinin artması, aktarımın etkinliğinin azaldığı şeklinde yorumlanmaktadır.

Bu Kutu, son dönem gelişmeleri ışığında, TCMB'nin para piyasası faizleri üzerindeki etkinliğini tartışmayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda, Talaslı ve Ünalı (2018) tarafından türetilen bir sapma endeksi (Para Piyasası Faiz Sapma Endeksi) kullanılmaktadır. Söz konusu endeks, bankaların kısa vadeli fonlamalarında önemli yere sahip olan para piyasası faizlerinin TCMB'nin ağırlıklı ortalama fonlama faizinden mutlak değer sapmalarının hacim ile ağırlıklı bir toplamı şeklinde hesaplanmaktadır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Türkiye için Para Piyasası Faiz Sapma Endeksi hesaplamasında bankaların kısa vadeli fonlamalarındaki görece önemleri dikkate alınarak Borsa İstanbul Repo/Ters Repo Pazarı gecelik repo faiz oranlarına ek olarak bir hafta vadeli kur takası faiz oranları da kullanılmıştır.<sup>3</sup> Bir hafta vadeli kur takası faiz oranları ABD doları/Türk lirası vadeli döviz işlemlerinde ima edilen faiz oranları kullanılarak vade priminden arındırılmış ve bu yolla tüm faiz oranları gecelik faiz oranı şeklinde ifade edilmiştir.<sup>4</sup> Endeks hesaplamasında Borsa İstanbul (BIST) Repo-Ters Repo Pazarı ve Bankalar arası Repo/Ters Repo Pazarlarında gecelik vadede oluşan ağırlıklı faiz oranları ile bir hafta vadeli kur takası faiz oranı kullanılmıştır. BIST Bankalar arası Repo/Ters Repo Pazarı için söz konusu pazardaki TCMB fonlama tutarları düşülerek sadece bankaların birbiriyle olan işlemleri dikkate alınmış ve TCMB-dışı repo işlemleri ağırlıklı faiz oranı endeks hesaplamasına dâhil edilmiştir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim–Aralık aylarını kapsayan 2017 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %6,5, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,8 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %19,7 arttı.

BİME’de 2017 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,8, malzeme endeksi ise %7,9 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %13,7 ve malzeme endeksi %25,6 arttı.

## **BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR**

### **9. Mali Tablolar**

Şirketimizin 31.12.2017 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 geçmiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31.12.2017 VE 31.12.2016 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	766.325	763.634
Ticari Alacaklar	11	858.347	627.587
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	17.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	858.347	610.167
Diğer Alacaklar	12	2.079.433	2.547.454
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.079.433	2.547.454
Stoklar	14	223.205.231	225.287.236
Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.323.506	7.087.372
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	2.701	

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.320.804	7.087.372
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	102.247	64.235
Diğer Dönen Varlıklar	16	28.167.004	26.803.853
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>262.502.093</b>	<b>263.181.372</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	4.098.600	-
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>266.600.693</b>	<b>263.181.372</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Ticari Alacaklar	11	256.548	-
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	11	256.548	-
Diğer Alacaklar	12	33.483	9.862
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	12	33.483	9.862
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	271.002.158	204.443.819
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	271.002.158	204.443.819
Maddi Duran Varlıklar	19	2.635.951	2.434.979
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	78.085	145.408
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.557.867	2.289.571
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	11.532	9.361
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>273.939.673</b>	<b>206.898.021</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>540.540.365</b>	<b>470.079.392</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	26.409	12.520
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	84.429.697	55.144.096
Ticari Borçlar	11	13.671.958	11.895.600
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	6,11	3.187.647	2.203.087
İlişkili Taraplara Olmayan Ticari Borçlar	11	10.484.311	9.692.513
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	93.032	63.252
Diğer Borçlar	12	665.657	825.166
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	12	665.657	825.166
Ertelenmiş Gelirler	23	233.694	9.875.682
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>99.120.447</b>	<b>77.816.315</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	2.176.000	-
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>101.296.447</b>	<b>77.816.315</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	101.891.114	95.329.250
Ticari Borçlar	11	-	2.955.043
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	11	-	2.955.043
Diğer Borçlar	12	10.148.108	1.036.303
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	12	8.886.621	-
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	12	1.261.487	1.036.303
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	15.518	31.183
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>112.054.740</b>	<b>99.351.779</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	29	0	-127.402
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.312.095	2.092.434
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.449.430	2.181.134
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-137.335	-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	33.930.819	23.525.439
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>327.189.179</b>	<b>292.911.298</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>540.540.365</b>	<b>470.079.392</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**

**31.12.2017 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
		01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Hasılat	30	23.602.709	28.552.506
Satışların Maliyeti (-)	30	-14.894.655	-17.044.649
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>8.708.054</b>	<b>11.507.857</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>8.708.054</b>	<b>11.507.857</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-2.907.691	-2.214.301
Pazarlama Giderleri (-)	31	-2.609.393	-1.665.659
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	137.531	90.981
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-146.600	-28.345
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>3.181.901</b>	<b>7.690.533</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	30.681.562	15.129.525
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>33.863.463</b>	<b>22.820.058</b>
Finansman Gelirleri	35	1.544.557	1.991.365
Finansman Giderleri (-)	35	-1.477.201	-1.285.986
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü**

Şirketin portföyü 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibarıyla, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.12.2017	31.12.2016
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	766.325	763.634
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	498.305.990	429.731.055
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		41.468.050	39.584.703
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>540.540.365</b>	<b>470.079.392</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	186.320.811	150.473.346
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.287.896	12.520
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.886.621	2.955.043
İ	Özkaynaklar	Md.31	327.189.179	292.911.297
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>16.855.859</b>	<b>23.727.185</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/p)	<b>540.540.365</b>	<b>470.079.392</b>
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)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	636.745	704.333
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2017	Önceki Dönem (TL) 31.12.2016	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, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 92,19	% 91,42	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,14	% 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– 31.12.2017 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	% 60,06	% 52,74	≤ %500
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat /				
8	Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,12	% 0,15	≤ %10
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9	Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

31.12.2017 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 498.305.990 TL olup, toplam portföy değerinin % 92,19 'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlamaktadır.

### 11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra, 29.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 629 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 633 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31.12.2017 itibarıyla projenin inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır.

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

Stoklar hesabında yer alan 'İnşaatı tamamlanan konutlar' ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan 'Kiralık mağazalar ve konutlar' toplam 58.829.152 bedelle sigortalanmıştır.

Nuvo Dragos projesinde yer alan, inşaatı tamamlanmış ve kiraya verme niyeti ile elde tutulan 4 adet Mağaza ile kiraya verilen 313 adet konut yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı finansal tablolarda gerçeğe uygun değer üzerinden gösterilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılmıştır.

Söz konusu mağaza ve konutların toplam piyasa değeri, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00646 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. Buna göre 4 adet mağazanın piyasa değeri 3.816.025 TL olarak tespit edilmiştir.

Stoklar hesabında yer alan 'İnşaatı tamamlanan konutlar' ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan 'Kiralık mağazalar ve konutlar' toplam 58.829.152 TL bedelle sigortalanmıştır.

### 12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

31.12.2017 tarihi itibarıyla iştirakimiz bulunmamaktadır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**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 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 değerleme şirketi seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş" ve 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.ve Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş"den değerleme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

**14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

31.12.2017 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,59 TL' dir.



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017– 31.12.2017 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



### 15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2017-31.12.2017 tarihleri arasında toplam 2.907.691 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 2.609.393 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2017-31.12.2017 dönem içinde ödenen ücret toplamı 504.537 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.