

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



**YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**Yönetim Kurulu'na,**

**Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun BDS'ler Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 üncü maddesi uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirketin faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397 nci maddesi çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, Şirket'in 15 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

*Görüş*

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

*Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor*

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

**İstanbul, 15 Şubat 2016**

**IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve  
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
**An independent member of BKR International**

**Mehmet Halim Şahin**  
**Sorumlu Ortak Başdenetçi**



Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK  
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.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ**

### **1.Rapor Dönemi**

01/01/2015 – 31/12/2015

### **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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## 6.Ortaklık Yapısı

<u>Ortaklar</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Pay Oranı</u>
Ali Uğur Özderici	23.622.876	23,62
Ahmet Özderici	22.472.876	22,47
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25,03
Diğer	28.879.134	28,88
<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 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

Şirketimizin 31.03.2015 tarihinde yapılan 2014 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 09.03.2015 Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi (www.ozdericigyo.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş'nin Elektronik Genel Kurul sistemin(EGKS),16/03/2015 tarihli 8779 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, 11/03/2015 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanması suretiyle ve nama yazılı pay sahiplerine 22/03/2015 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 uyararak 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, içerden öğrenenlerin ticaretine ilişkin oluşturulmuş yasal düzenlemelere tam anlamı ile uyulması için gerekli tüm tedbirleri almıştır.

## **BÖLÜM IV – MENFAAT SAHİPLERİ**

### **7.13 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

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

### **7.14 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

### **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 ilzamı, 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;**

31.03.2015 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 ilzamı, 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



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

### **7.19 Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri**

Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari nitelikler SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Şirket esas sözleşmemizin 15. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerektiği belirtilmiştir.

### **7.20 Şirketin Misyon ve Vizyonu İle Stratejik Hedefleri**

Şirketimizin misyon ve vizyonu yönetim kurulu tarafından belirlenmiş olup, internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Şirketimiz, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme ve kentsel dönüşüm alanlarında, nitelikli projeleri geliştirmeyi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere öncelikli konut sektörüne odaklanmayı planlamaktadır. Şirketimiz, ortaklarına yüksek getiri sağlayacak çeşitlendirilmiş ve likit gayrimenkullerden oluşan cazip bir yatırım portföyü oluşturmayı ve verimliliği ve karlılığı gözetmek suretiyle toplam aktiflerini makul bir hızla artırmayı ve sürdürülebilir bir büyüme sağlamayı hedeflemektedir.

Şirketimiz, örnek projeler üreterek toplumsal yaşama katkıda bulunan, yarattığı müşteri memnuniyeti ile örnek bir kurum olmayı hedeflemektedir. Şirketimiz nitelikli ve çok özel projelerle bir taraftan konut alıcılarına iyi bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım sunarken, diğer taraftan yatırım yaptığı bölgelerin gelişmesine ve güzelleşmesine de katkıda bulunmaktadır.

Yöneticiler tarafından oluşturulan stratejik hedeflerin onaylanması ve sonrasında bu hedeflere 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 22.04.2014 tarih ve 2014/109 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

### **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. 10.04.2015 tarih ve 125 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.

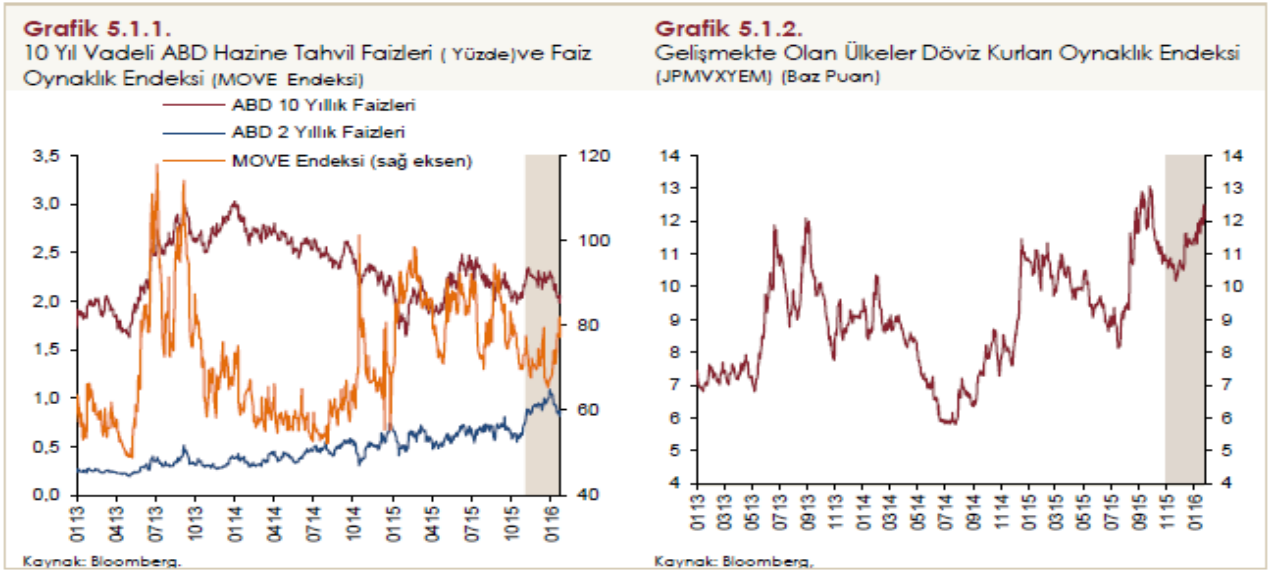
## **BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER**

### **8.Ekonomik Gelişmeler:**

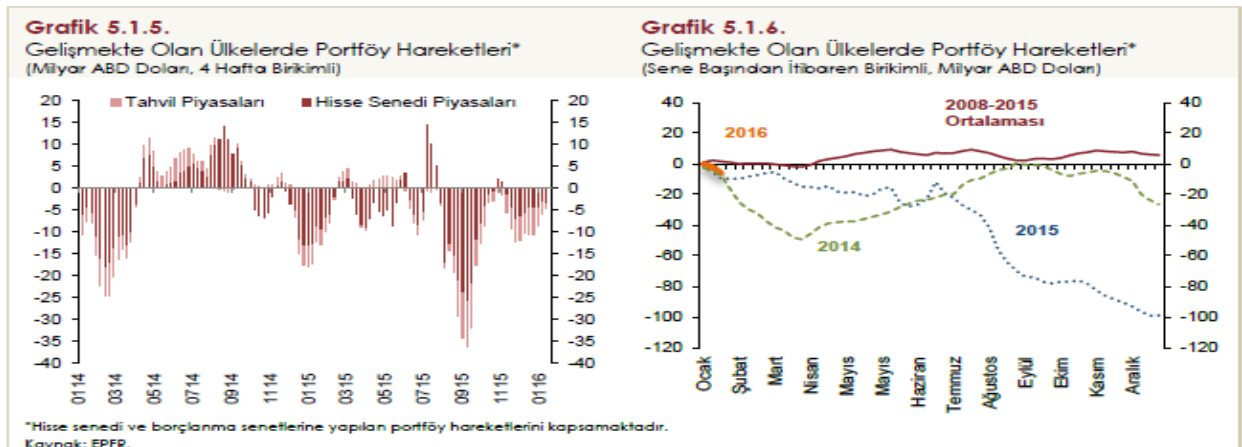
Küresel para politikalarına dair belirsizlikler ve küresel büyümeye dair endişeler nedeniyle finans piyasalarındaki oynaklıklar devam etmektedir. 2015 yılı Aralık ayında ABD Merkez Bankası (Fed)'nin beklentiler çerçevesinde ilk faiz artışını gerçekleştirmesinin hemen sonrasında faiz oynaklıklarında bir miktar azalış gözlenirse de, 2016 yılının başından itibaren temelde Çin ekonomisine dair endişeler ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak oynaklıklarda artış yaşanmıştır 2015 yılı Aralık ayı toplantısında Fed, uzun süre sonra ilk kez faiz artırımına gitmiştir. Bununla beraber, ilerleyen dönemlerdeki faiz artışlarının kademeli gerçekleşeceği ve enflasyon ile ekonominin genel durumuna bağlı olacağı belirtilmiştir. Fed'in yürütmekte olduğu iletişim politikasına bağlı olarak ABD 10 yıllık Hazine tahvil faizleri faiz artırımını sonrasında oldukça

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

sınırlı miktarda yükselirken, ABD 2 yıllık Hazine tahvil faizlerinde belirgin bir artış görülmüştür (Grafik 5.1.1). Bu dönemde tahvil piyasalarının oynaklığını gösteren MOVE endeksi dalgalı bir seyir izlemiştir. Euro Bölgesi'nde 2015 yılı son çeyrek verilerine göre iktisadi faaliyette bir miktar toparlanma görülmekle birlikte enflasyon görünümünde aşağı yönlü risklerin artması ve enflasyon dinamiklerinin bir miktar zayıf seyretmesi nedeniyle, bankaların ECB nezdindeki mevduatlarına uygulanan faiz 10 baz puan düşürülerek -30 baz puana indirilmiş ve varlık alım programının Mart 2017 tarihine veya gerektiğinde daha da ileri bir tarihe uzatılması kararlaştırılmıştır. Öte yandan, özellikle Ocak ayında Çin iktisadi faaliyetine dair zayıf seyrin devam etmesi, Çin hisse senedi piyasasında görülen yüksek oranlı düşüş ve Çin para biriminin ABD doları karşısında değer kaybetmesi küresel piyasalarda belirsizliği artıran önemli gelişmeler olmuştur. Diğer taraftan, petrol fiyatlarındaki sert düşüşe bağlı olarak özellikle petrol ihraç eden gelişmekte olan ülke büyümelerine yönelik aşağı yönlü risklerin artması ve jeopolitik riskler küresel piyasalarda belirsizliği arttıran diğer unsurlar olarak öne çıkmıştır. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkeler döviz kuru oynaklığı geçtiğimiz Enflasyon Raporu'nun açıklandığı döneme göre belirgin olarak artmıştır (Grafik 5.1.2).

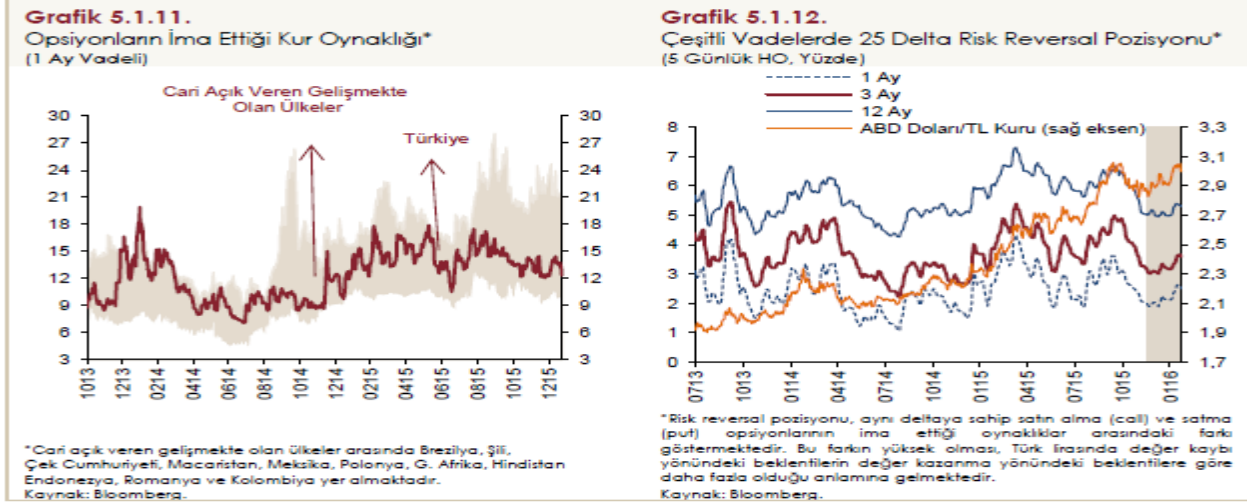


Yukarıda özetlenen küresel gelişmeler çerçevesinde 2015 yılı genelinde olduğu gibi son çeyrekte de gelişmekte olan ülkelere yatırım yapan tüm fonlar incelendiğinde, söz konusu portföy çıkışlarının gelişmekte olan ülkelerin tümüne benzer şekilde yansıdığı görülmektedir (Grafik 5.1.5 ve Grafik 5.1.6).

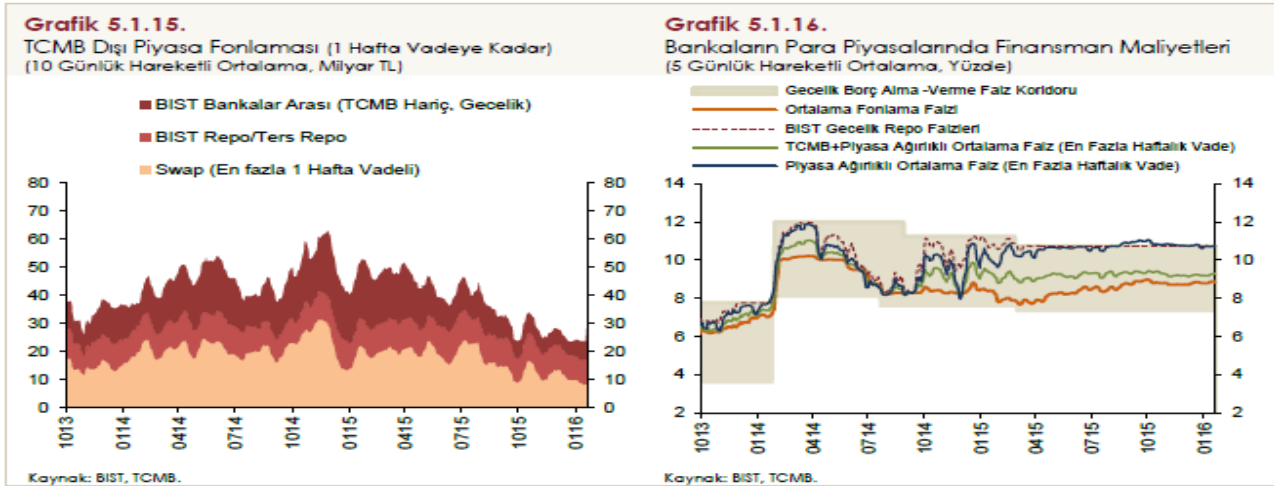


**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2015 yılı son çeyreğinde, gelişmekte olan ülke para birimlerinin ima edilen kur oynaklık düzeyi yükselirken, kur oynaklığında ülkeler arası farklılaşma belirginleşmiştir. Bu dönemde, Türk lirasının ima edilen oynaklığı Ağustos ayında başlayan aşağı yönlü eğilimini devam ettirerek 2015'in ikinci çeyreğinde gözlenen düzeylere yakınsamıştır (Grafik 5.1.11). Ancak, 2016 yılı başında azalan küresel risk iştahı nedeniyle Türk lirasının ima edilen oynaklığı yakın dönemde dalgalı bir seyir izlemiştir. Bu doğrultuda, risk reversal pozisyonları 2015 yılı son çeyreğinde ima edilen oynaklıklardaki azalış doğrultusunda yatay bir görünüm arz ederken, 2016 yılı başında kısmen artan oynaklıklar nedeniyle yükselmiştir (Grafik 5.1.12).

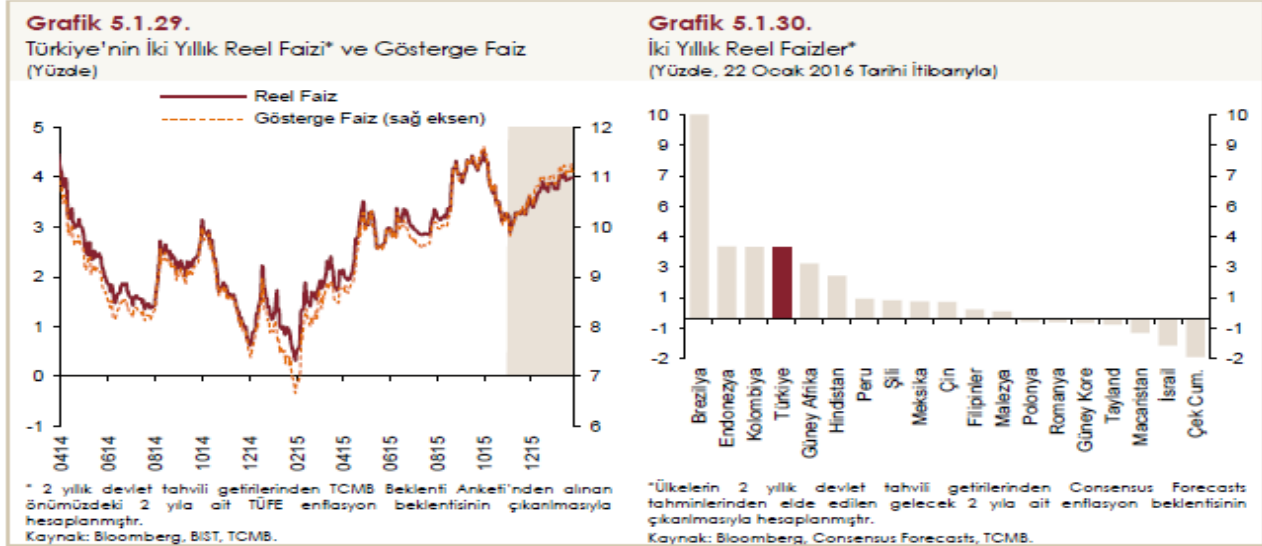


Bankacılık sisteminin Türk lirası likidite ihtiyacının karşılanmasında TCMB tarafından sağlanan fonların yanı sıra bankaların farklı piyasalardan sağladıkları kısa vadeli fonlar da önemli bir yer tutmaktadır. Para piyasalarında, TCMB dışındaki piyasa oyuncularından sağlanan ve en fazla bir hafta vadeye 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 bir miktar azaldığı gözlenmiştir (Grafik 5.1.15). Ayrıca, 2015 yılı üçüncü çeyreğinin sonlarında marjinal fonlama faizinin üzerinde seyreden TCMB dışı kaynaklardan sağlanan fonların ortalama maliyetinin de yılın sonlarına doğru tekrar marjinal fonlama faizine yakınsadığı görülmüştür. Ocak ayı itibarıyla yüzde 9,2 civarında seyreden TCMB ve TCMB dışı fonların toplam içindeki ağırlıklarına göre hesaplanan efektif fonlama faizi de bu dönemde ortalama fonlama faizine yaklaşmıştır (Grafik 5.1.16).



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2015 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla dalgalı bir seyir izleyen Türkiye gösterge faizi yakın dönemde azalan küresel risk iştahı ve yükselen enflasyon beklentileri nedeniyle yılın son çeyreğinde artış eğiliminde olmuştur (Grafik 5.1.29). Nominal 2 yıllık devlet tahvili faizleri geçtiğimiz rapor dönemi ile kıyaslandığında yaklaşık 80 baz puan yükselirken, aynı dönemde 24 aylık ortalama enflasyon beklentilerindeki ölçülü artış nedeniyle 2 yıllık reel faizlerde 70 baz puanlık yükseliş olmuştur. Gelişmekte olan ülkeler arası 2 yıllık reel faiz karşılaştırması yapıldığında Türkiye’de reel faizlerin (yüzde 10 civarındaki reel faizlerle yukarı yönlü ayrılan Brezilya’nın ardından) yüzde 3-4,5 aralığında reel faiz gözlenen Endonezya ve Kolombiya ekonomilerine benzer hareket ettiği görülmektedir (Grafik 5.1.30).

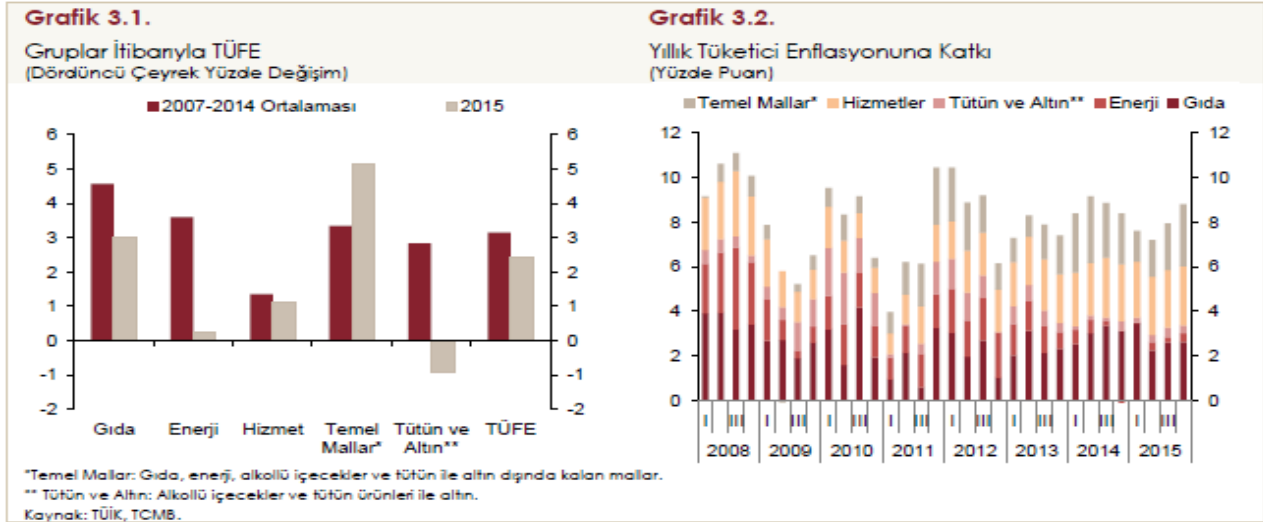


2015 yılının son çeyreğinde tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,86 puan artarak yüzde 8,81 oranı ile enflasyon hedefi etrafındaki belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. Son çeyrekte enflasyonda kaydedilen yükselişte özellikle Türk lirasında ilk üç çeyrekte yaşanan birikimli değer kaybının gecikmeli etkisiyle temel mal grubu fiyatlarında gözlenen hızlı artış önemli bir rol oynamıştır.

Bunun yanında enerji yıllık enflasyonu baz etkisi ile yükseliş göstermiştir. 2015 yılında enflasyonun belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmesinde gıda fiyatlarında kaydedilen yüksek oranlı artış da etkili olmuştur.

Bir önceki yıl tarımsal üretimde yaşanan daralmanın aksine bu yıl üretimde önemli bir artış kaydedilmesine karşın, gıda enflasyonunda beklenen yavaşlama gerçekleşmemiş, gıda enflasyonu yılı yüzde 10,9 ile bir önceki yıldaki yüksek seviyesinin bir miktar altında tamamlamıştır. Özellikle işlenmemiş gıda enflasyonu son üç yılda ortalama yüzde 13 ile yüksek bir artış eğilimi sergilemiştir. Gıda fiyatları yıl genelinde yemek hizmetleri kanalıyla hizmet enflasyonunu da olumsuz yönde etkilemiştir. Bunun yanında, döviz kuruna duyarlı kalemlerdeki artışlar, enflasyondaki atalet ve ücret gelişmelerinin yansımaları hizmet enflasyonunun yüksek seyrinde öne çıkan diğer unsurlar olmuştur. Başta petrol olmak üzere ithalat fiyatlarında kaydedilen düşüşlerin tüketici enflasyonuna etkisi ise döviz kuru gelişmeleri nedeniyle sınırlı kalmıştır. Ayrıca, enflasyon beklentilerinde 2013 yılının ikinci yarısından itibaren gözlenen bozulma eğilimi tüketici enflasyonunun ulaştığı yüksek seviyeye bağlı olarak yıl içinde sürmüştür. Bu görünüm altında, çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğilimi son aylarda bir miktar yavaşlasa da yüksek seyrini korumuştur. 2015 yılının dördüncü çeyreğinde temel mal dışındaki tüm alt gruplarda fiyat değişimleri tarihsel ortalamaların altında gerçekleşmiştir (Grafik 3.1). Temel mal grubu enflasyonu esas olarak Türk lirasındaki değer kaybının gecikmeli etkileri ile bu dönemde genel artış eğiliminin üzerinde bir seyir izlemiştir. Bu doğrultuda üçüncü çeyreğe kıyasla bu grubun enflasyona katkısı 0,7 puan yükselmiştir (Grafik 3.2). Son çeyrekte hizmet ve enerji gruplarının enflasyona katkısı 0,1'er puan yükselirken tütün ve altın grubunun katkısı 0,1 puan gerilemiş, gıda grubunun katkısında ise belirgin bir değişim gözlenmemiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



Özetle yılın son çeyreğinde gıda enflasyonunda öngörülen yavaşlama gerçekleşmemiş, enerji fiyatlarından gelen olumlu etkiye karşın, birikimli döviz kuru hareketleri tüketici enflasyonunu olumsuz yönde etkilemeye devam etmiştir. Önümüzdeki döneme ilişkin olarak, yönetilen-yönlendirilen ürünlerde yapılan fiyat ayarlamaları, asgari ücret artışındaki ivmelenme ve enflasyon beklentilerinin seyri enflasyon görünümü üzerinde öne çıkan başlıca unsurlardır. Başta tütün ürünleri ve elektrik olmak üzere, fiyatları yönetilen-yönlendirilen bazı ürünlerde Ocak ayı başında yapılan fiyat artışlarının enflasyon üzerindeki doğrudan etkisinin 0,7 puan civarında gerçekleşebileceği tahmin edilmektedir. Bunun yanı sıra, net asgari ücretin 2016 yılında yüzde 30 gibi yüksek bir oranda artması, her ne kadar işveren üzerindeki yükün bir bölümü devlet tarafından karşılanacak olsa da, hizmet ve gıda gibi kalemler başta olmak üzere tüketici enflasyonu üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturacaktır. Anılan unsurların etkisiyle bir süre daha hedefin üzerinde seyredebilecek olan enflasyonun beklentiler üzerindeki etkisinin de yakından takip edilmesi gerekmektedir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim-Kasım-Aralık aylarını kapsayan 2015 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,3 azalırken, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %5,9 arttı.

BİME’de 2015 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %0,9 artarken malzeme endeksi ise %0,7 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %8,1 ve malzeme endeksi %4,6 arttı.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR**

**9. Mali Tablolar**

Şirketimizin 31.12.2015 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.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**

**31.12.2015 VE 31.12.2014 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>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	23.615.406	5.355.552
Ticari Alacaklar	11	214.766	55.289
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	214.766	55.289
Diğer Alacaklar	12	4.007.300	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	4.007.300	-
Stoklar	14	175.447.267	169.574.655
Peşin Ödenmiş Giderler	15	4.424.695	3.841.123
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	4.424.695	3.841.123
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	30.342	26.456
Diğer Dönen Varlıklar	16	18.189.094	19.466.595
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>225.928.871</b>	<b>198.319.670</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Diğer Alacaklar	12	25.182	24.982
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	25.182	24.982
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	190.733.354	63.659.139
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	190.733.354	63.659.139
Maddi Duran Varlıklar	19	2.489.704	2.355.609
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	200.133	232.283
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.289.571	2.123.326
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	10.084	8.847
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>193.258.324</b>	<b>66.048.576</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>419.187.195</b>	<b>264.368.246</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	8.950	5.182
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	58.997.734	32.385.909
Ticari Borçlar	11	4.871.637	5.862.899
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	2.787.285	4.928.071
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	2.084.351	934.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	58.777	72.768
Diğer Borçlar	12	386.496	476.009
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	386.496	476.009
Ertelenmiş Gelirler	23	755.643	477.755
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>65.079.237</b>	<b>39.280.522</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	81.090.477	66.847.579
Diğer Borçlar	12	3.466.473	2.243.690
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	2.514.039	2.048.307
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	952.434	195.383
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	8.411	31.705
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>84.565.361</b>	<b>69.122.974</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
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	2.121.770	2.005.933
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.181.134	2.014.889
		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	59.364	8.956
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	53.300.336	12.539.232
Net Dönem Karı/Zararı	29	113.462.010	40.761.104
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>269.542.597</b>	<b>155.964.750</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>419.187.195</b>	<b>264.368.246</b>

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31.12.2015 ve 31.12.2014 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>	<b>01.01.2014- 31.12.2014</b>
<b>Hasılat</b>	21.119.630	6.290.419
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos)	18.165.660	5.986.185
Kira Gelirleri	2.953.970	304.234
Satışların Maliyeti (-)	(9.380.186)	(2.267.187)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>	<b>11.739.443</b>	<b>4.023.233</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>11.739.443</b>	<b>4.023.233</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.433.074)	(1.239.929)
Pazarlama Giderleri (-)	(348.697)	(630.422)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	347.994	22.502
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(108.100)	-
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>10.197.567</b>	<b>2.175.384</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	102.426.777	36.942.438
Finansman Gelirleri	1.653.265	2.735.461
Finansman Giderleri (-)	(815.599)	(1.092.179)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>113.462.010</b>	<b>40.761.104</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>113.462.010</b>	<b>40.761.104</b>



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
			<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	23.615.406	5.355.552
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a)	366.180.622	233.233.794
C	İştirakler	Md.23/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>25.383.867</b>	<b>25.778.900</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı )</b>	Md.3/(p)	<b>415.179.895</b>	<b>264.368.245</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	140.088.211	99.233.488
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Md.31	8.950	5.182
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	269.542.597	155.964.749
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>9.547.438</b>	<b>9.164.826</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/p)	<b>419.187.196</b>	<b>264.368.245</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.23/(b)	23.615.406	5.355.552
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.23/(b)	23.615.406	5.355.552
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.23/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.23/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Md.23/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.23/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	-	-

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
			<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait	Md.22/(e)	0,00	0,00	≤ %10

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2	olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0,94	0,90	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler	Md.24/(a)	0,00	0,00	≤ %49
4	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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00	0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0,52	0,64	≤ %500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.24/(b)	0,00	0,00	≤ %10
9	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0,00	0,00	≤ %10

31.12.2015 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 366.180.622 TL olup, toplam portföy değerinin %94'ünü oluşturmaktadır, 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 terker sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Blokta 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 Blokta 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 1.500 USD+KDV olmak üzere, yıllık 18.000 USD+KDV dir.

31.12.2015 itibarıyla, 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 sigortalıdır.

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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## 12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

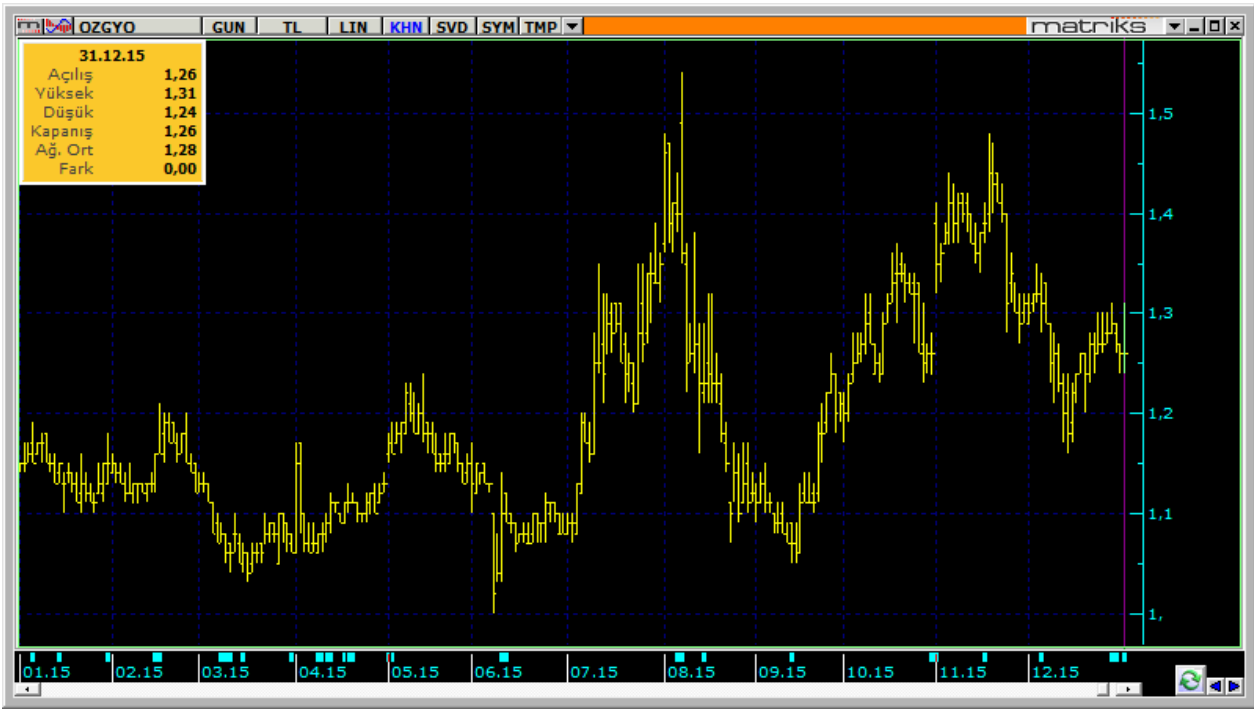
31.12.2015 tarihi itibariyle iştirakimiz bulunmamaktadır.

## 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 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 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek 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

31.12.2015 tarihi itibariyle, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 1,28 TL' dir.



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015– 31.12.2015 YILLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



#### 15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2015-31.12.2015 tarihleri arasında toplam 1.433.074 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 348.697 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2015-31.12.2015 dönem içinde ödenen ücret toplamı 296.250 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.