

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM I –ŞİRKET PROFİLİ

BÖLÜM II –KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

BÖLÜM III –KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

BÖLÜM IV –MENFAAT SAHİPLERİ

BÖLÜM V –YÖNETİM KURULU

BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

BÖLÜM VIII –KURUMSAL UYUM RAPORU

BÖLÜM IX - DÖNEM KAPANIŞINDAN SONRAKİ GELİŞMELER

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2021 – 31/12/2021

2.Şirketin Ünvanı, Sermaye Bilgisi

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 250.000.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

3.Faaliyet Konusu

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirketimiz 04.03.2008 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile faaliyet göstermeye başlamış olup, Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi almıştır. 287413 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu’nda kayıtlıdır.

Şirketin portföyünde yer alan Nuvo Dragos projesinde 31.12.2021 itibariyle, 5 Bloкта 430 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 434 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Cari dönemde satışı gerçekleşen bağımsız bölüm adedi 56’dır.

Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza’da ofis katı bulunmaktadır.

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

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

5.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan :Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili :Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Mehmet Ali GÜNEYSU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Selim TAYLAN

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6. Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi Üyeleri

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Denetimden Sorumlu Komite	Mehmet Ali Güneysu	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Selim Taylan	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Selim Taylan	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Mehmet Ali Güneysu	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Melike Fettahoğlu Ağaçhan	Üye	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Ali Güneysu	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Selim Taylan	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sürdürülebilirlik Komitesi	Mehmet Ali Güneysu	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Selim Taylan	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Melike Fettahoğlu Ağaçhan	Üye	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

7.Ortaklık Yapısı

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>
	<u>Nominal Tutar TL</u>	<u>Pay Oranı %</u>
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	50,91
Fiili Dolaşımdaki Paylar*	105.879.207	42,35
Özderici Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	16.850.000	6,74
Toplam	250.000.000	100,00

*Halka açıklık oranı: Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri: Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2020 – 250.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermayeyi temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

Cari dönemde, Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici tarafından, Şirketin sermayesinde sahip oldukları, borsada işlem görmeyen hisse senetleri, Özderici Holding A.Ş.'ye satılmıştır.

Özderici Holding A.Ş. Yönetim Kurulu, 18.05.2021 tarih 2021/01 nolu kararı ile Ali Uğur Özderici'den 63.597.754,204 TL nominal değerli payın ve Ahmet Özderici'den 63.610.253,814 TL nominal değerli payın 1,90 TL birim fiyattan, Borsa İstanbul A.Ş. Toptan Satışlar Pazarı'ndan, satın alınmasına ve pay bedellerinin iki yıllık süre içinde kısmen veya tamamen nakden veya mahsuben ödenmesine karar vermiştir.

Şirketin 04.03.2018 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilen ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen Esas Sözleşme Tadil metinlerine göre hisse senetleri nama yazılıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2021 itibarıyla 250.000.000 TL (31.12.2020: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2020: 250.000.000 adet pay).

Şirketin, kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.01.2020 tarih, 12233903-340.08-E-1041 sayılı kararı ile 2020-2024 yılları için belirlenmiştir.

BÖLÜM II – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

8. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

8.1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") 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, Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") nezdinde işlem gören şirketlerin çalışma raporlarında ve internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür. Buna göre Şirket'in söz konusu ilkelere uyum konusundaki bilgileri aşağıda verilmektedir.

8.2 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II-No:17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi ve Şirketimiz Yönetim Kurulunun 22.07.2019 tarih 196 sayılı kararı uyarınca, Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı'na sahip Melike Fettahoğlu Ağaçhan Şirket Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi olarak görevlendirilmiştir.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü İletişim Bilgileri :

Tel : 0212 281 52 61

Faks : 0212 270 23 53

E-posta : melike@ozdericigyo.com.tr

: info@ozdericigyo.com.tr

8.3 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimiz yönetimi kamunun tam ve doğru şekilde bilgilendirilmesine gerekli özeni göstermektedir. Şirketimizin bilgilendirme politikası çerçevesinde; gerekli bilgilendirmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yapılan Özel Durum Açıklamaları, Şirketimiz internet sitesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü vasıtasıyla yapılmaktadır. Dönem içerisinde bilgi talebinde bulunan pay sahipleri bilgilendirilmiştir. Ayrıca şirketimiz web sayfası mevcut olup, kamuya duyurulan mali tablolar, üç aylık raporlar ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitemizde de yayınlanmaktadır.

8.4 Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin 31.03.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurulu çağrı ilanı, toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 03.03.2021 tarihinde <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/914880> Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

(www.ozdericigyo.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’nin Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS), 09.03.2021 tarihli 10283 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanarak ve nama yazılı pay sahiplerine, 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 2018 yılı Olağan Genel Kurulu’nda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 3 yıl için Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici Meral Özderici, 2020 yılı Olağan Genel Kurulu’nda Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine, 1 yıl için Mehmet Ali Güneysu, Selim Taylan seçilmişlerdir. Ayrıca, dönemde zarar hesaplanmış olduğundan kâr dağıtım yapılmamıştır.

Bağımsız denetim şirketi olarak Işık Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir.

8.5 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.

8.6 Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirket kârına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirketimiz kâr dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uymaktadır. Şirket esas sözleşmemizin 33. maddesinde kâr dağıtım ile ilgili gerekli bilgiler bulunmakta olup, bunun dışında kamuya açıklanmış özel bir kâr dağıtım politikası mevcut değildir. Şirketimizin kâr dağıtım zamanına, kârın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceğine, Sermaye Piyasası Kurulu’nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda karar verilir.

8.7 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

9.1 Şirket Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikamızın amacı, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilginin ilgili yetkili kurumlar, mevcut ve potansiyel yatırımcılar, pay sahipleri, diğer menfaat sahipleri ve dolayısıyla kamuyla eşit bir biçimde paylaşmak, sürekli, etkin ve şeffaf bilgilendirme imkânı sağlamaktır.

Şirketimiz yönetimi, kamuya açıklanacak hususlarda gerekli özeni göstermekte ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek hususları Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: II No: 15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği 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 Bölümü tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek cevap verilmeye çalışılmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

9.2 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.

9.3 Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi www.ozdericigyo.com.tr’dir. İnternet sitemizde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde öngörülen bilgilere yer verilmektedir.

9.4 Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketin gerçek kişi nihai pay sahipleri, faaliyet raporu 7. bölümünde ve mali tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

9.5 İçerden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerle İlgili Bildirimler

Şirketimiz, içerden öğrenenlerin ticaretine ilişkin oluşturulmuş yasal düzenlemelere tam anlamı ile uyulması için gerekli tüm tedbirleri almıştır.

BÖLÜM IV – MENFAAT SAHİPLERİ

10.1 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 da gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir.

10.2 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

10.3 İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikası, nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesini, insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunulmaya 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.

10.4 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 her türlü çalışma yapılmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

10.5 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.

10.6 Şirket lehine/aleyhine açılan davalar

Şirketin taraf olduğu, 8 adet işçilik, 7 adet zarar tazmini davası ve 37 adet İstanbul İcra Müdürlüğünde takip edilen kira alacaklarına ilişkin dava söz konusudur.

10.7 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37'inci maddesinde 09.10.2020 tarihinde yapılan değişiklikler kapsamında;

Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiralama işlemlerinde, Tebliğ değişikliğinin yürürlüğe girmesinden önce 2015 yılından itibaren farklı tarihlerde ilişkili taraf olmayan gerçek ve tüzel kişilere kiralanan ve kira artışlarına getirilen sınırlamalar sebebiyle fiilî kira bedeli güncel kira ekspertiz değerlerinin altında kalan bazı kiralamalarda münferit şekilde kira ekspertiz değerinin % 95'inin altında kalan örnekler bulunmakla birlikte, 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirketimizin portföyünde bulunan Nuvo Dragos projesindeki 434 adet bağımsız bölümün yıllık toplam kira gelirinin Gayrimenkul Değerleme raporunda belirtilen değerler ile karşılaştırılmasında Tebliğ'de belirlenen %95 sınırının üstünde kaldığı görülmektedir.

Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkullerin Tebliğ'in yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılan satış işlemlerinde; Tebliğ'de belirtilen ekspertiz değerinin % 95'inin altında bir satış bulunmamakta ve aynı dönemde Şirketimiz portföyüne bir gayrimenkul alım işlemi bulunmamaktadır.

10.8 Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlar

Yoktur

10.9 Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgi

Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

11.1 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'n da belirtilen şartları haiz en az 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu üyeleri yıl içinde yapılan toplantılara katılım sağlarlar.

Yönetim Kurulu Üyelerimiz;

12.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyeliklerine 3 yıl için aşağıdaki üyeler seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Başkan :Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili :Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi :Meral ÖZDERİCİ

31.03.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine 1 yıl için;

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Mehmet Ali GÜNEYSU ve Selim TAYLAN seçilmişlerdir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin bağımsızlık beyanları 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 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 dolan 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.

11.2 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.

11.3 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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.

11.4 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Seri: II, No: 17.1 numaralı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne istinaden Yönetim Kurulunun 19.04.2021 tarih ve 225 no'lu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Ali Güneysu, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Selim Taylan seçilmişlerdir.

Şirketimizin iç kontrol sistemi; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları, ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. Yönetim kurulu bünyesinde “Denetimden Sorumlu Komite” oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi Işık Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, tespit edilen risklere ilgili gerekli önlemlerin uygulanmasını koordine eder.

11.5 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

11.6 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.

11.7 Etik Kurallar

Şirket ve çalışanları konusunda etik kuralların belirlenmesi konusunda çalışmalar halen devam etmektedir.

11.8 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II No: 17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komiteleri oluşturulmasına karar verilmiştir. 19.04.2021 tarih ve 225 no'lu Şirketimiz Yönetim Kurulu kararına göre;

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kurumsal Yönetim Komitesi'ne, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Selim Taylan'ın Başkan, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali Güneysu ve şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Melike Fettahoğlu Ağaçhan'ın üye olarak seçilmelerine, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine, Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığına, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Mehmet Ali Güneysu, Denetimden Sorumlu Komite Üyeliğine Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Selim Taylan'ın seçilmelerine,

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığına Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali Güneysu'nun, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeliğine Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Selim Taylan'ın seçilmelerine,

Sürdürülebilirlik Komitesi, komite başkanı olarak Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali Güneysu'nun, komite üyeleri olarak Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi Selim Taylan ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Melike Fettahoğlu Ağaçhan'ın seçilmelerine, oy birliği ile karar verilmiştir.

11.9 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

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

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

11.10 Yönetim Kurulu Görev ve Yetki Dağılımı

Ahmet ÖZDERİCİ

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde Bulunduğu Organ(Yönetim Kurulu/Denetim Kurulu)	Görev(Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu ? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı (%)	İlgili Şirket'in Sermayesi (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu ? (Evet/Hayır)
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 0,02	250.000.000	Evet
Özderici Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	12.127.500	Evet
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	50.000	Evet

Ali Uğur ÖZDERİCİ

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde Bulunduğu Organ(Yönetim Kurulu/Denetim Kurulu)	Görev(Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu ? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı (%)	İlgili Şirket'in Sermayesi (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu?(Evet/Hayır)
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 0,02	250.000.000	Evet

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Özderici Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	12.127.500	Evet
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	50.000	Evet

Mehmet Ali GÜNEYSU

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde Bulunduğu Organ (Yönetim Kurulu/Denetim Kurulu)	Görev(Başkan/ Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu ? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı (%)	İlgili Şirket'in Sermayesi (TL)	Ortaklık Payı DevamEdiyormu? (Evet/Hayır)
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	Yoktur	250.000.000	-
Federal Mogul İzmit Piston ve Pim Üretim Tesisleri A.Ş.	Yönetim Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	Yoktur	14.276.790	-

Selim TAYLAN

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde Bulunduğu Organ(Yönetim Kurulu/Denetim Kurulu)	Görev(Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu ? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı (%)	İlgili Şirket'in Sermayesi (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu?(Evet/Hayır)
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	Yoktur	250.000.000	-
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Direktör	Direktör	Evet	Hayır	Yoktur	41.000.000	-

11.11 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ilgili bilgiler

Ali Uğur Özderici- Yönetim Kurulu Başkanı

1960 yılında Kayseri'de doğan Ali Uğur Özderici, 1978 yılında Alman Lisesi'nden, 1983 yılında Amerika'da Pensilvanya Montgomery College'inden mezun olmuştur.

1983-2008 Yılları arasında Uğur İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş 'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. 1992-2008 seneleri arasında Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinde bulunmuştur. 2009 yılından itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır. İngilizce ve Almanca bilmektedir.

Ahmet Özderici - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1964 yılında Kayseri'de doğan Ahmet Özderici, Maçka İlkokulu ve St. Georg Avusturya Lisesini bitirdikten sonra, 1984-1989 yılları arasında Viyana Ekonomi Üniversitesi'nden İşletmecilik Yüksek Lisansı ile mezun oldu. 1990-2008 yılları arası Uğur İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş'de Üst düzey yönetici olarak görev yapmıştır. 1992-2008 seneleri arasında da Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş'de Genel Müdür olarak görev yapmıştır. 2009 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdürmektedir. Evli ve üç çocuk babasıdır. İngilizce ve Almanca bilmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Meral Özderici – Yönetim Kurulu Üyesi

1940 yılında Kayseri'de doğmuştur. 1992-2008 seneleri arasında da Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

2012 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Evli ve üç çocuk annesidir. İngilizce bilmektedir.

Mehmet Ali Güneysu- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Erkek Lisesi'nden 1982 yılında mezun olduktan sonra lisans eğitimini Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünde 1987 yılında tamamlamış, 3 yıllık iş deneyiminden sonra devam ettiği New York University Leonard N. Stern School of Business'dan 1992 yılında MBA derecesi ile mezun olmuştur. Kariyerinin önemli bölümünü Türk ve yabancı bankalarda geçiren Güneysu, Pamuk Faktoring, Pamuk Leasing ve Eti Menkul Kıymetler'de yönetim kurulu üyeliği, Borsaİstanbul'da işlem gören Egeli & Co. Yatırım Holding, Egeli & Co. Tarım Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı ve Bosch Fren Sistemleri Sanayi ve Ticaret şirketlerinde ise bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmıştır.

Mehmet Ali Güneysu Borsa İstanbul'da işlem gören Federal Mogul İzmit Piston ve Pim Üretim Tesisleri A.Ş.'nde 5 Nisan 2018 tarihinden bu yana bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

Selim Taylan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1970 İstanbul doğumlu olan Selim Taylan, 1987 yılında Yıldız Koleji'nden mezun olmuştur. Yüksek tahsilini Yıldız Teknik Üniversitesi'nde gerçekleştiren Selim Taylan 1993 yılında Matematik Bölümü'nden mezun olmuştur. Profesyonel kariyeri süresince Strateji Menkul Değerler A.Ş., Raymond James Menkul Değerler A.Ş., Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş., Strateji Menkul Değerler A.Ş.'de gibi kurumlarda çeşitli görevler üstlenen Selim Taylan halen Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Direktör olarak görevine devam etmektedir. Selim Taylan İngilizce bilmektedir.

11.12 Bağımsız Dış Denetim Şirketi

Işık Yeminli Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.
(BKR International in üye şirketi)

11.13 Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, SPK mevzuatında denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin Muhasebe sistemi, finansal bilgilerini kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve bağımsız denetim şirketinin seçiminden sorumludur. Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği Muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerinin alarak, kendi değerlendirmeleri ile birlikte Yönetim kuruluna bildirir. Komite iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmuştur.

11.14 Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna Kurumsal Yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Yönetim kurulunun yapılanması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komite, başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olan bir yönetim kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinden oluşmuştur.

11.15 Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, SPK mevzuatında Riskin Erken Saptanması Komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar. Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar. Risk izleme fonksiyonu

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder. Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir kendi değerlendirmeleri ile birlikte Yönetim kuruluna bildirir. Komite iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmuştur.

11.16 Sürdürülebilirlik Komitesi

Sürdürülebilirlik Komitesi, SPK Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1 inci maddesine yapılan değişiklik ile “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi” halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken uyulması gereken ilkeleri gözetir ve denetler. Sürdürülebilirlik zorunlu ilkeleri ve gönüllülük esasını benimseyen politikalara uyum gözetilerek eleştiri ve öneriler getirir. İki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisi olmak üzere üç üyeden oluşur. Yılda bir kez Yönetim Kuruluna raporlama yapar.

BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

12.1 Dünya Ekonomisi

2021 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ekonomi, düşük faiz ortamı ile yüksek likidite koşullarının etkisiyle enflasyonist baskıların hissedilmeye başladığı bir sürece girmiştir. Dünya genelinde emtia fiyatlarında pandemi öncesi dönemlere göre ciddi oranda artışlar kaydedilmekte, özellikle de enerji maliyetlerindeki artış tüm sektörleri olumsuz bir şekilde etkilemeye devam etmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışlar, ortaya çıkan ertelenmiş talep ve arz kısıtları nedeniyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde enflasyon oranı hem maliyet hem de talep kaynaklı olarak artmaktadır. Üretici ve tüketici enflasyonu arasındaki fark birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkede uzun dönem ortalamasının oldukça üzerine çıkmıştır. Enflasyon beklentilerindeki olumsuzluk, uzun yıllardır çok düşük hatta negatif olarak seyreden uzun vadeli faiz oranlarının yükselmeye başlamasına neden olmuştur. Bu gelişmeye bağlı olarak, merkez bankaları da aşırı destekleyici politikalarını değiştirme sinyalleri vermekte ve öngörülenden daha erken bir normalleşme sürecinin başlayabileceğine yönelik açıklamalar yapmaktadırlar.

12.2 Türkiye ekonomisi

Türkiye ekonomisinin; 2021 yılının ikinci yarısından itibaren beklentilerin üzerinde gerçekleşen iç ve dış talep ve baz etkisinden kaynaklanan ivme ile yıllık bazda %10'un üzerinde bir GSYH büyümesine ulaşması beklenmektedir. Yıl genelinde yüksek seyreden emtia fiyatları, halen süren pandeminin tedarik zincirleri üzerindeki olumsuz etkileri ve en önemlisi de yılın son çeyreğinde Türk Lirasındaki hızlı değer kaybı nedenlerine bağlı olarak TÜFE %36.1 oranı ile son yıllardaki en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Birikimli maliyet etkileri sonucunda enerji, ulaştırma ve bazı hizmet gruplarındaki fiyatlar hızlı bir yükselişe geçmiş ve gelecek yıl gerçekleşmesi beklenen enflasyon oranının artmasına neden olmuştur.

TC Merkez Bankası, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. Bu süreçte Merkez Bankasının politika faizinde toplam 500 baz puan indirim yapılarak yılın üçüncü çeyreğinde %19 seviyesinde olan politika faizi yıl sonunda %14 seviyesine düşürülmüştür.

Yılın son günlerinde ise; Türk Lirası tasarrufların özendirilmesi ve Türk Lirasındaki değer kaybının önüne geçilmesine yönelik bir takım önlemler açıklanmıştır. Uygulamaya konan kur korumalı mevduatın içerdiği opsiyon nedeniyle Türk Lirası tasarrufların artması ve döviz mevduattan Türk Lirası mevduata geçiş yapılması hedeflenmektedir.

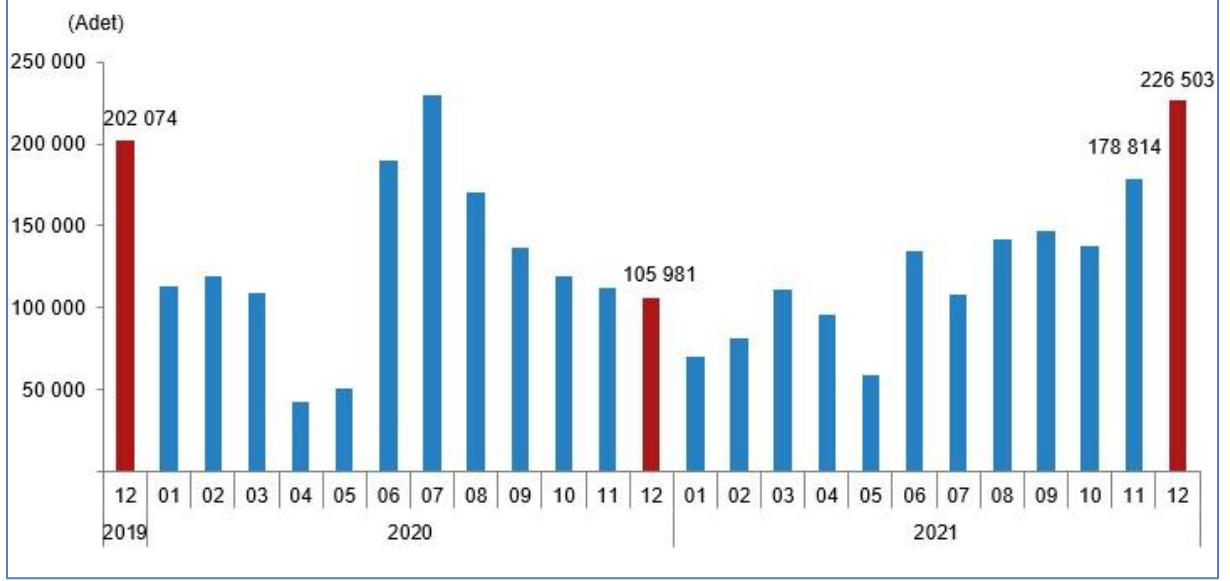
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

12.3 Gayrimenkul Sektörü

2021 yılında Türkiye genelinde konut satışları bir önceki yıla göre %0,5 oranında azalarak 1,491,856 adet olarak gerçekleşmiştir. Makro ekonomik gelişmelerin ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı hakkını elde etmek isteyen yabancı uyruklu kişilerin talebi tetiklemesi sonucunda, yılın ilk üç çeyreğinde nispeten düşük seyreden aylık konut satışları, son çeyrekte aylık bazda artış göstermiş, Aralık ayı itibariyle aylık bazda 226,503 adete ulaşmıştır.

2021 yılının genelinde Türkiye'deki konut satışlarının %30'u ilk el, %70'i de ikinci el konut satışı olarak gerçekleşmiştir.

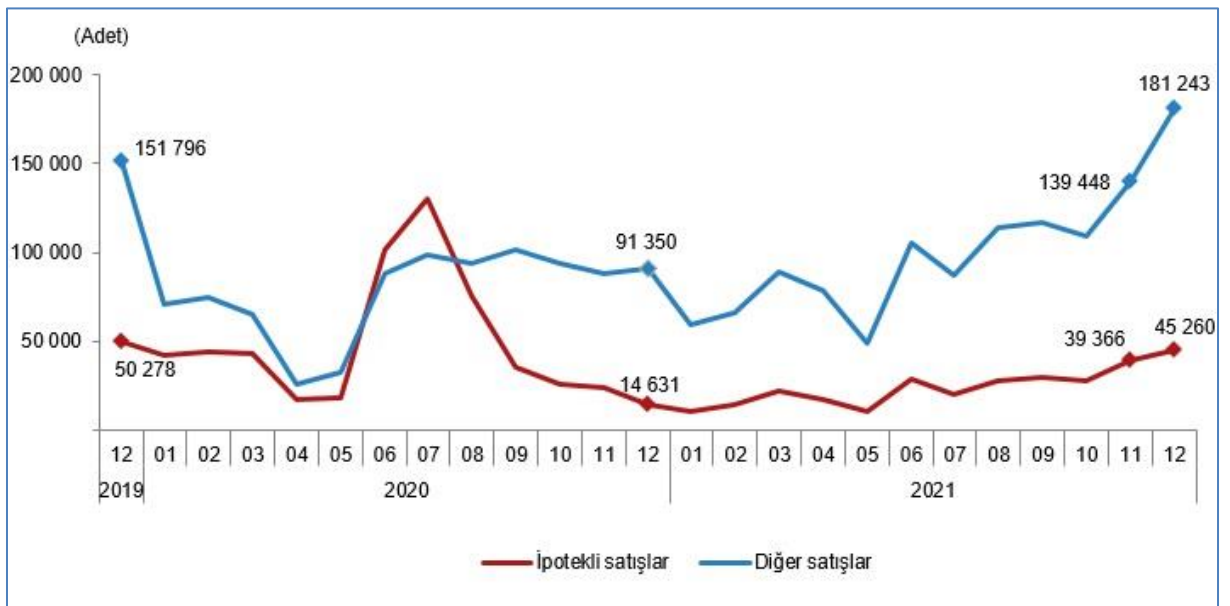
Türkiye'de aylık konut satışları (Aralık 2021 itibariyle)



Kaynak: TUIK

Makro ekonomik gelişmelerin konut kredisi faiz oranlarında yükselişe neden olması sonucunda 2021 yılında ipotekli satış adeti 264,530 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla oranla %48,6 oranında gerilemiştir.

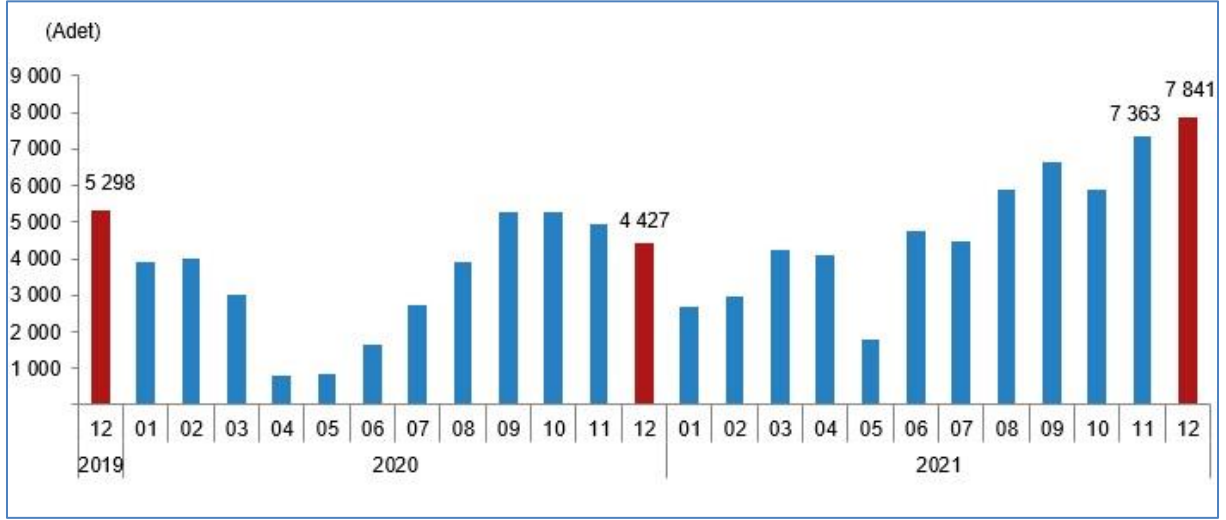
Türkiye'de satış şekline göre konut satışları (Aralık 2021 itibariyle)



Kaynak: TUIK

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Türkiye’de yabancılara yapılan aylık konut satışları (Aralık 2021 itibariyle)



Kaynak: TUIK

Türkiye’de 2021 yılında yabancı uyruklulara 58,576 adet konut satılmıştır. Yabancı uyruklulara yapılan konut satışları bu dönemde bir önceki yıla göre %43,5 oranında artmıştır. Satışlardaki artışın en önemli nedeni pandemi sürecinde uygulanan seyahat kısıtlamalarının gevşetilmesi sonucunda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı edinmek isteyen yabancı uyrukluların daha rahat seyahat koşullarına kavuşmaları olarak değerlendirilmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

13. Mali Tablolar

Şirketimizin 01.01.2021 – 31.12.2021 ara dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: II No: 14.1 sayılı ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’ ne uygun olarak hazırlanmış, sınırlı denetimden geçmiştir.

Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2021 ve 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	1.430.338	3.999.058
Ticari Alacaklar	11	1.204.606	1.176.954
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	1.204.606	1.176.954
Diğer Alacaklar	12	3.124	574.660
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	3.124	574.660
Stoklar	14	-	19.253.000
Peşin Ödenmiş Giderler	15	9.259.734	5.810.559
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	192.063	49.816
Diğer Dönen Varlıklar	16	9.589.25	11.750.029
ARA TOPLAM		21.949.490	42.614.076
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	3.302.000	2.332.420
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		25.251.490	44.946.496
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8	67.107.473	-
Ticari Alacaklar	11	549.184	112.694
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	549.184	112.694
Diğer Alacaklar	12	45.331	45.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	25.000	25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	20.331	20.331
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	634.189	453.170
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	950.778.040	415.559.608
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	950.778.040	415.559.608
Maddi Duran Varlıklar	19	4.638.254	4.175.287
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	459.294	660.895
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	4.178.960	3.514.392
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	7.294	21.893
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.023.760.395	420.367.982
TOPLAM VARLIKLAR		1.049.011.885	465.314.478

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2021 ve 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31.12.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	97.950	623.132
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	-	12.867.783
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	238.541	256.431
Ticari Borçlar	11	126.678	85.924
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	126.678	85.924
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	206.269	170.538
Diğer Borçlar	12	130.127	112.417
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	130.127	112.417
Ertelenmiş Gelirler	23	2.413.806	1.268.463
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	30.313.084	30.496.261
ARA TOPLAM		33.526.455	45.880.949
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	4.048.700	878.435
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		37.575.155	46.759.384
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	-	660.000
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	863.360	323.424
Ticari Borçlar	11		
Diğer Borçlar	12	2.712.242	2.379.818
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	2.712.242	2.379.818
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	197.478	132.087
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.773.080	3.495.329
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	29	-26.310.021	-
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	29	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	3.043.697	2.562.230
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	3.556.049	2.891.481
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/ (Kayıpları)	29	-512.352	-329.251
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	3.260.739	2.740.568
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	158.966.442	148.360.352
Net Dönem Karı/Zararı	29	618.432.439	11.126.261
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.007.663.650	415.059.765
TOPLAM KAYNAKLAR		1.049.011.885	465.314.478

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem-
		01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Hasılat	30	94.456.543	82.081.639
Satışların Maliyeti (-)	30	-60.981.421	-69.298.291
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		33.475.122	12.783.348
BRÜT KAR/ZARAR		33.475.122	12.783.348
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-8.769.121	-40.148.656
Pazarlama Giderleri (-)	31	-7.714.528	-4.381.076
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	817.198	596.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-806.711	-165.113
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		17.001.960	-31.314.625
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	577.916.432	46.864.722
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-318.419	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		594.599.973	15.550.097
Finansman Gelirleri	35	29.863.482	2.533.975
Finansman Giderleri (-)	35	-6.031.016	-6.957.811
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		618.432.439	11.126.261
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	24	-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	24	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		618.432.439	11.126.261
Pay Başına Kazanç	36	2,47	0,045
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	2,47	0,045
Pay Başına Kazanç	36	2,47	0,045
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	2,47	0,045

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

14. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Şirketin portföyü 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, Seri:III - No: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)
			31.12.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.430.338	3.999.058
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	958.259.000	440.659.420
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	67.107.473	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		22.215.073	20.656.000
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.049.011.884	465.314.478
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	13.527.783
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	4.109.575	3.714.893
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.007.663.649	415.059.765
	Diğer Kaynaklar		37.238.660	33.012.037
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.049.011.884	465.314.478
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	51.187	3.960.252
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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	105.000	105.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2021	Önceki Dönem (TL) 31.12.2020	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)	% 91,35	% 94,70	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 6,53	% 0,86	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 0,42	% 4,18	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,00	% 0,85	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

31.12.2021 tarihi itibariyle portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 958.259.000 TL olup, toplam portföy değerinin % 91,35'sini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlanmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

15. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketimizin Maltepe Nuvo Dragos Projesi Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2021 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; portföyünde 5 Bloкта 430 rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 434 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. 31.12.2018 itibari ile projede yer alan blokların tamamının yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve cins tahsis işlemleri tamamlanarak kat mülkiyetine geçilmiştir. Konutların satışı ve kiralaması devam etmektedir. Bunun dışında şirketin Yapı Kredi Plaza da ofis katı bulunmaktadır.

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2021 tarih 21.12-221 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; şirketin aktifinde kalan 434 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 952.712.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir. 31.12.2021 itibariyle, 434 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 427 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 434 adet bağımsız bölüm “yatırım amaçlı gayrimenkul” olarak, 3 adet dairenin satış sözleşmesi imzalanmış ve “satış amaçlı gayrimenkul” olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 169.703.643 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2020-Sigorta Bedeli 167.976.952 TL’dir).

Nuvo Dragos Projesi ortak kullanım alanları için, emniyeti suistimal, üçüncü şahıs, işveren ve yangın sigorta poliçeleri bulunmakta olup, toplam 154.953.391 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2020-Sigorta Bedeli 140.866.719 TL’dir).

16. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

Şirketin iştiraki yoktur.

17. İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketin ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. İlişkili taraf deyimi; Şirketi doğrudan yada dolaylı olarak kontrol etmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması, Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması ya da bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, ya da Şirketin iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisi olması ilişkili taraf olarak adlandırılmaktadır.

Dönem içerisinde, ilişkili kurum ve taraflarla yapılan işlem yoktur.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri :III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca; şirket portföyünde bulunan varlıklar için 2021 yılında aşağıda listelenen şirketlerden değerlendirme hizmeti alınmasına, ayrıca yıl içinde alınacak ve değerlendirme hizmeti gerektirecek varlıklar için de Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması seçilmiştir.

2021 Yılı için Seçilen Varlık ve Gayrimenkul Değerleme Şirketi:

Yapı Kredi Plaza ofis katı (Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Nuvo Dragos Projesi Maltepe (Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

19. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2021 – 31.12.2021 tarihleri arasında toplam 8.769.121 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 7.714.528 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2021-31.12.2021 dönem içinde ödenen brüt ücret toplamı 2.007.384 TL’dir.

BÖLÜM VIII

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU HAKKINDA BİLGİLENDİRME

Halka açık bir sermaye piyasası kurumu olarak kurumsal yönetim uygulamalarının öneminin bilincinde olan Şirketimiz, 01.01.2021 – 31.12.2021 ara hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir.

Şirketimiz, zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun onayından geçmiş esas sözleşmemiz ve ilgili mevzuat çerçevesinde, genel kurulda pay sahiplerimizden aldığı yetki doğrultusunda Yönetim Kurulumuz sorumluluklarını yerine getirmekte ve Şirketi temsil etmektedir. Faaliyetimizin ve ihtiyaçlarımızın gerektirdiği komiteler kurulmuş ve mevzuat çerçevesinde işleyişleri sağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır.

1) Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 1 inci maddesine yapılan değişiklik ile “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi” halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir. Kurul tarafından ilan edilen sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalıdır. Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için azami gayret göstermektedir.

02 Ekim 2020 tarihinde yürürlüğe giren uygulama kapsamında, Yönetim Kurulu Kararı alınarak, komite oluşturulmuş Komiteye ilişkin bilgi Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur. Komite 2020 faaliyetlerini içeren raporunu, yıllık faaliyet raporu öncesinde yönetim kuruluna sunmuştur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

a) Sosyal Haklar, İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

Çalışan haklarımız noktasında, Türkiye’deki insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen mevzuata tam uyum gösterilecek şekilde hareket edilir.

İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlanır. Değer zinciri etkileri de gözetilerek adil işgücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı, ayırım gözetmeksizin (din, dil, ırk, etnik köken, engelli, inanç vb.) hareket edilmesinde politikalarında yer verir.

Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeleri göz önünde bulundurur ve uygular. Çalışanın eksik kaldığı noktalarda eğitim alınması konusunda destek sağlar. Çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik düzenlemelere uyar. İş sağlığı ve güvenliği politikalarına uyar. Çalışan sayısı gözetildiğinde, şirketimiz herhangi bir sendikal yapıya üye değildir.

Gerekli durumlarda etik politikalar çerçevesinde, çalışanlarla toplantılar düzenler(iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, öğrenme ve iyileştirme teknikleri, açık bilgilendirme, reklam, diğer politikalar vb.) veya eğitimler verilir.

Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları şirketimiz tarafından oluşturulmuş, gerekli açıklamalar şirketimiz internet sayfası üzerinden yapılmıştır. Gerek çalışanlarımızdan, gerek iş çözüm ortaklarımızdan (tedarikçi vb.) KVKK kapsamında gerekli onaylar(açık rıza metinleri) alınarak süreçler yürütülmektedir.

b) Paydaşlarla Diyalog ve Öncelikli Konular

Pay sahiplerimiz, pay sahipliğinden kaynaklanan her türlü haklarını eşitlik ilkesi çerçevesinde şartlarımız paralelinde rahatlıkla kullanabilmekte, kamunun ve dolayısıyla menfaat sahiplerimizin bilgilendirilmeleri şeffaflık ilkesi gereği en üst düzeyde sağlanmaya çalışılmakta ve ticari sır niteliğinde olmayan gerekli her türlü bilgi zamanında açıklanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun onayından geçmiş esas sözleşmemiz ve ilgili mevzuat çerçevesinde, genel kurulda pay sahiplerimizden aldığı yetki doğrultusunda Yönetim Kurulumuz sorumluluklarını yerine getirmekte ve Şirketi temsil etmektedir. Faaliyetimizin ve ihtiyaçlarımızın gerektirdiği komiteler kurulmuş ve mevzuat çerçevesinde işleyişleri sağlanmıştır.

Şirketimiz, sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür. Yatırımcı İlişkileri Birimimiz müşteri şikayetleri ve sorularını dikkate alır, en kısa sürede sözlü yada yazılı bilgilendirme yapar. Paydaşlarla ilişkileri şeffaflık çerçevesinde yürütür.

01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemi için, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde tüm finansal tablolarını oluşturmuş, gerekli beyan ve bildirimlerini süresinde ve mevzuata uygun şekilde yapmıştır. Aynı zamanda tüm raporlar ve finansal tablolar şeffaflık çerçevesinde hazırlanmış, Bağımsız Denetim yetkisi bulunan anlaşmalı olduğumuz bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve uygunluk verilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021– 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde yayımlanan Kurul kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu” (URF) ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. 02 Ekim 2020 tarihinde Kurumsal Yönetim Uygulama Tebliğinde yapılan değişiklik ile kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporlamalarında, “sürdürülebilirlik ilkeleri uyum” çerçevesinde açıklamalara yer verilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/913435>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/913992> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/929989> linkleri kullanarak güncel Kurumsal Yönetim Uyum Raporu’na ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formlarına şirket KAP sayfasından ulaşılabilir.

BÖLÜM IX

DÖNEM KAPANIŞINDAN SONRAKİ GELİŞMELER

- Borsa İstanbul’da oluşan Şirket değerinin, Şirketin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı değerlendirilmiş olup, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak amacıyla, Şirket Yönetim Kurulu’nun 01.10.2021 tarih 229 nolu, 03.11.2021 tarih 231 nolu ve 21.12.2021 tarih 232 nolu kararları doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına istinaden, Şirket Paylarının geri alınmasına karar verilmiştir. 31.12.2021 tarihi itibarı ile 16.850.000 adet şirket hissesi 26.310.021 TL bedelle hisse geri alım programı çerçevesinde Borsa İstanbul’dan satın alınmıştır. Hisse geri alım programı 05.01.2022 tarihinde tamamlanarak 17.500.000 adet şirket hissesi 27.355.521 toplam bedel karşılığında alınmış ve konu ile ilgili özel durum açıklamaları KAP’ta yapılmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.10.2019 tarih ve 57/1307 sayılı, 19.12.2019 tarih 75/1639 sayılı kararları doğrultusunda başlatılan Hukuki süreç devam etmektedir. Hukuki sürece karşılık 31.08.2021 itibarı ile Şirket 54 dairenin tamamının satışını gerçekleştirmiştir.