

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 01.01.2022-31.12.2022 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in finansal durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2022-31.12.2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 27 Ocak 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.



Merkez

Telefon
Samsun Ofis
Telefon

: Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İstanbul Vizyon Park
Ofis Blokları A1 Blok Kat:8 No:86 Bahçelievler / İstanbul
: +90 212 249 40 41 Faks: +90 212 442 50 60
: Pazar Mah. Şeyhhamza Sok. No:18 Kat:2 İlkadım / Samsun
: +90 362 431 41 49 Faks: +90 362 431 41 49

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

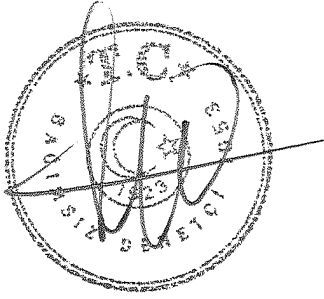
5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Cüneyt Morgül'dür.

Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Cüneyt Morgül, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Ocak 2023

Merkez

Telefon
Samsun Ofis
Telefon

: Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İstanbul Vizyon Park
Ofis Blokları A1 Blok Kat:8 No:86 Bahçelievler / İstanbul
: +90 212 249 40 41 Faks: +90 212 442 50 60
: Pazar Mah. Şeyhhamza Sok. No:18 Kat:2 İlkadım / Samsun
: +90 362 431 41 49 Faks: +90 362 431 41 49

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 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.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2022 – 31/12/2022

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 31.12.2022 itibariyle, 5 Bloкта 406 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Cari dönemde 24 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir.

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.
01.01.2022– 31.12.2022 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

	31.12.2022 Sermaye (TL)	31.12.2022 Nominal	31.12.2022 Pay oranı (%)
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	127.270.793	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	17.500.000	17.500.000	7,00
Fiili Dolaşımdaki Paylar ve Diğer Paylar	105.229.207	105.229.207	42,09
Toplam	250.000.000	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.

Şirketin 04.03.2008 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.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2022 itibariyle 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 uyumuyla 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 24.03.2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurulu çağrı ilanı, toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 21.02.2022 tarihinde <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/914880> Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi (www.ozdericigyo.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’nin Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS), 24.02.2022 tarihli 10524 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2021 yılı Olağan Genel Kurulu’nda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 3 yıl için Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici Meral Özderici, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine, 2 yıl için Mehmet Ali Güneysu, Selim Taylan seçilmişlerdir. Ayrıca, dönemde kâr dağıtımı yapılmamıştır.

Bağımsız denetim şirketi olarak Report Bağımsız Denetim 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 Kâr 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 vermeye çalışılmaktadır.

9.2 Özel Durum Açıklamaları

Şirket dönem içerisinde özel durum açıklamalarını, mevzuatta öngörülen sürelerle uyarak yapmıştır. SPK veya BIST’den ek bir açıklama talebi olması durumunda, süresi içerisinde yapılmıştır. 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

9.4 Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketin ortaklık yapısına ilişkin bilgiye faaliyet Raporu 7. bölümünde yer verilmiş olup, hakim ortak Özderici Holding A.Ş.’nin gerçek kişi ortakları Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici’dir. Bunun dışındaki pay sahipleri bilgisi MKK tarafından anlık tutulmaktadır.

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 bilgilendirilmesini 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.

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

10.6 Şirket lehine/aleyhine açılan davalar

Şirketin taraf olduğu, 7 adet işçilik, 1 adet zarar tazmini davası ve 31 adet İstanbul İcra Müdürlüğünde takip edilen kira alacaklarına ilişkin dava söz konusudur.

10.7 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi;

2022 yılı hesap döneminde Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek herhangi bir mevzuat değişikliği 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'nı 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;

24.03.2022 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

24.03.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine 2 yıl için;

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

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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.

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 05.04.2022 tarih ve 240 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 Report Bağımsız Denetim 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. 05.04.2022 tarih ve 240 no’lu Şirketimiz Yönetim Kurulu kararına göre;

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 Başkan Vekili	Evet	Evet	% 0,02	250.000.000	Evet
Özderici Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	250.000.000	Evet
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	50.000	Evet
Nuvo Kiralama ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	689.483.616	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 Başkanı	Evet	Evet	% 0,02	250.000.000	Evet
Özderici Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	250.000.000	Evet
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	50.000	Evet
Nuvo Kiralama ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	689.483.616	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)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 Unvanı	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	-

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.

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

Report Bağımsız Denetim A.Ş.

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 yapılması 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 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 Küresel Ekonomi

2022 yılının tamamında Rusya Ukrayna arasındaki savaşın ortaya çıkardığı jeopolitik riskler küresel ekonomi üzerinde süregelmekte olan belirsizliklerin daha da artmasına yol açmıştır. Gıda ve emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtları, taşımacılık maliyetlerindeki artış, gıda arz güvenliğinin tehdit altında olması gibi etkenler nedeniyle küresel ölçekte üretici ve tüketici fiyatları olumsuz yönde etkilenmektedir. Bu gelişmeye bağlı olarak; enflasyon beklentileri sürekli olarak yukarı yönlü revize edilmekte, yüksek enflasyon oranlarını kontrol altında tutmak için de gelişmiş ülkelerin Merkez Bankaları tarafından varlık alım programları azaltılmaktadır. Bu çerçevede, Merkez Bankaları politika faizlerini artırma yönünde kararlar almaya başlamışlardır.

Enflasyonist ortamın beklenenden daha uzun süreceğinin anlaşılması sonucunda, finansal piyasalarda faiz oranları hızlı bir şekilde yükselme eğilimine girmiştir. 2022 yılına %1.5 seviyelerinde başlayan 10 yıllık Amerikan Tahvili yıllık getiri oranı Ekim ayına gelindiğinde %4.5 seviyesine yaklaşmıştır. Ancak, yılın son aylarına doğru beklentilerde başlayan iyimserlik sonucunda, Amerikan Tahvili faizleri geri çekilerek %3.5 seviyesinde dengelenmiştir.

Gelişmiş ülke merkez bankaları 2022 yılının son çeyreğindeki toplantılarında sıkılaştırma adımlarını güçlendirerek sürdürmüşlerdir. FED ve ECB faiz artırımlarına devam ederek, politika faizlerini yılsonunda sırasıyla %4.50 ve %2.50 düzeyine yükseltmişlerdir. Yapılan tüm açıklamalar ve yorumlar enflasyonla mücadele adına para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceğine işaret etmektedir.

Özellikle, Euro bölgesindeki ekonomik aktivitedeki yavaşlama daha da belirginleşerek ve bölgede oluşabilecek uzun süreli bir durgunluğa işaret etmektedir. Bununla birlikte, Euro bölgesi yıllık TÜFE oranı %10 ile rekor seviyelere ulaşmıştır.

Emtia piyasası da küresel ekonomik aktivitenin seyrinin yanı sıra jeopolitik gelişmelerin etkisiyle 2022 yılında oldukça dalgalı bir görünüm sergilemiştir. Rusya-Ukrayna arasındaki gerilimin Şubat ayı sonunda sıcak çatışmaya dönüşmesi ile birlikte, gıda ve enerji başta olmak üzere emtia fiyatları yılın özellikle ilk yarısında hızlı biçimde yükselmiştir. Ancak yılın ikinci yarısında jeopolitik gelişmelere karşılık emtia arzında önemli bir kesinti yaşanmaması ve başlıca merkez bankalarının para politikalarındaki sıkılaşma adımları ile gündeme gelen küresel durgunluk endişeleri emtia fiyatlarını yeniden baskı altına almıştır.

12.2. Türkiye ekonomisi

Türkiye ekonomisi; 2021 yılının ikinci yarısından itibaren beklentilerin üzerinde gerçekleşen iç ve dış talep ve baz etkisinden kaynaklanan ivme ile küresel ekonomi ortalamaları üzerinde bir oranda GSYH büyümesi gerçekleştirmektedir. Ancak, Eylül 2021 sonrasında gelen erken faiz indirimleri, hem döviz kurunda önemli yükselişlere neden olmuş hem de enflasyonun kontrolden çıkarak TÜFE'nin 2022 yılı sonunda %64.27 seviyesine ulaşmasını beraberinde getirmiştir.

TC Merkez Bankası, politika faizini 2022 yılının ilk altı aylık döneminde de sabit %14 seviyesinde tutmuş, hızla yükselen enflasyon oranı ile piyasa faizleri karşılaştırıldığında, piyasalar yüksek oranlı bir negatif faiz ile karşı karşıya kalmıştır. Ayrıca, yılın üçüncü çeyreğinden itibaren gösterge faizlerdeki indirime devam eden TC Merkez Bankası, 1 Haftalık REPO oranını yılsonunda %9 düzeyine çekmiştir.

Ekonomik faaliyet, 2022 yılının ilk üç çeyreğinde gücünü korumuştur. Birinci ve ikinci çeyreklerde yıllık büyüme oranları, sırasıyla yüzde 7,5 ve yüzde 7,7 olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte ise zayıflayan küresel talebin yansımalarıyla büyüme oranı yıllık bazda yüzde 3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Sürdürülebilir bileşenlerin büyüme oranları üzerindeki katkısının yıl boyunca yüksek olduğu gözlenmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

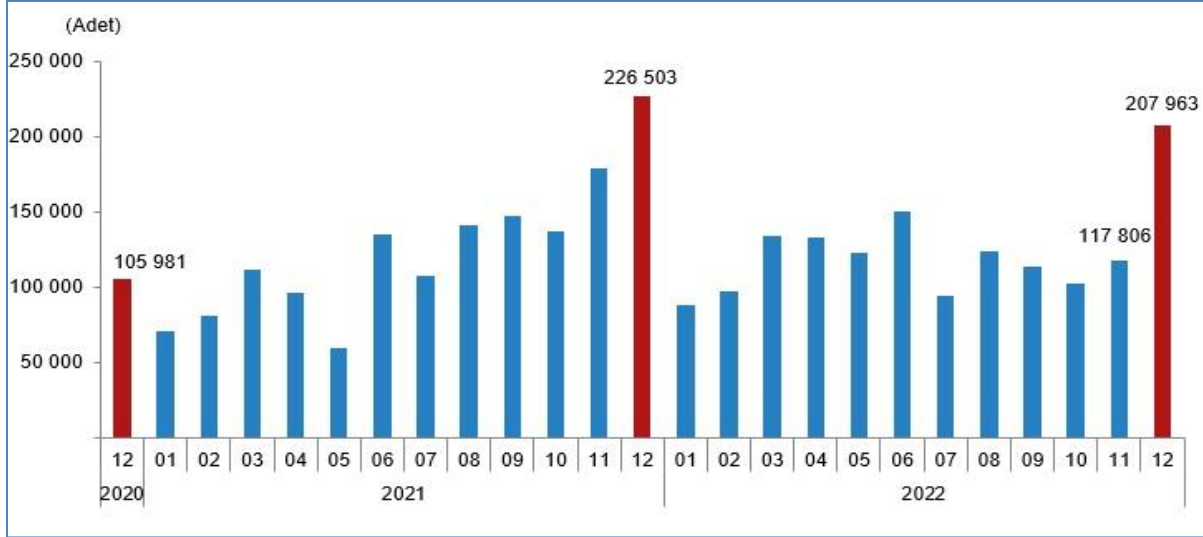
Ayrıca; TC Merkez Bankası'nın politikalarının yarattığı belirsizlik ortamına ek olarak, Rusya Ukrayna savaşının gıda ve emtia fiyatlarındaki üzerindeki olumsuz etkisi de enflasyonist beklentilerin bozulmasına yol açmaktadır. Tüm bu beklentiler ise; tüketimin özellikle hane halkı tüketiminin artış eğilimine girmesine sebep olarak enflasyon üzerindeki negatif baskıyı artırması beklenmektedir. Cari işlemler hesabında ise bozulma devam etmektedir. Özellikle yüksek enerji ithalatı cari işlemler dengesinin bozulmasındaki ana etkenlerden olmakta ve finansman açığını artırmaktadır.

Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde 2022 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %0.4 oranında azalarak 1,485,622 adet olarak gerçekleşmiştir. Makro ekonomik gelişmelerin ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı hakkını elde etmek isteyen yabancı uyruklu kişilerin talebi tetiklemesi sonucunda, 2021 yılının son çeyreğinden itibaren yükselen bir trend izleyen aylık konut satışlarının artış hızı, 2022 yılının üçüncü ve dördüncü çeyreklerinde yavaşlama eğilimine girmiştir. Satış sayılarına göre İstanbul 126,166 konut satışı ile Türkiye genelinde %8.5'lik bir paya sahiptir.

2022 yılında, Türkiye'deki konut satışlarının %31'i ilk el, %69'u de ikinci el konut satışı olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de aylık konut satışları (Aralık 2022 itibariyle)

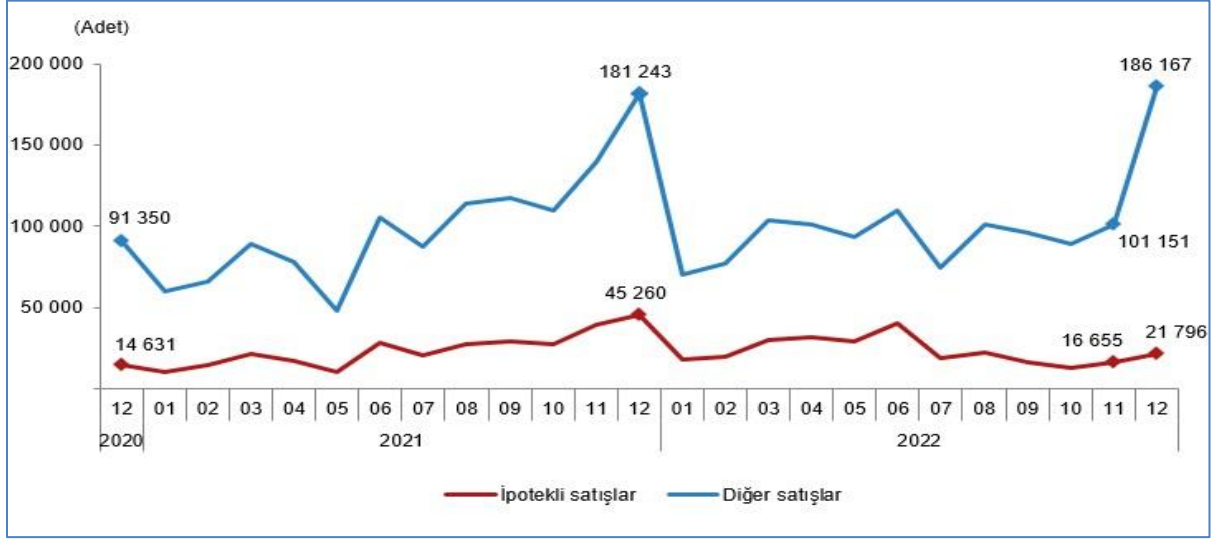


Kaynak: TUIK

Makro ekonomik gelişmelerin konut kredisi faiz oranlarında yükselişe neden olması sonucunda 2022 yılında ipotekli satış 280,320 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla oranla %4.8 oranında azalış göstermiştir. Konut fiyatlarındaki yükseliş beklentisi; konut talebini tetikleyerek, aylık satış adetlerinin yüksek seyretmesine yol açmaktadır.

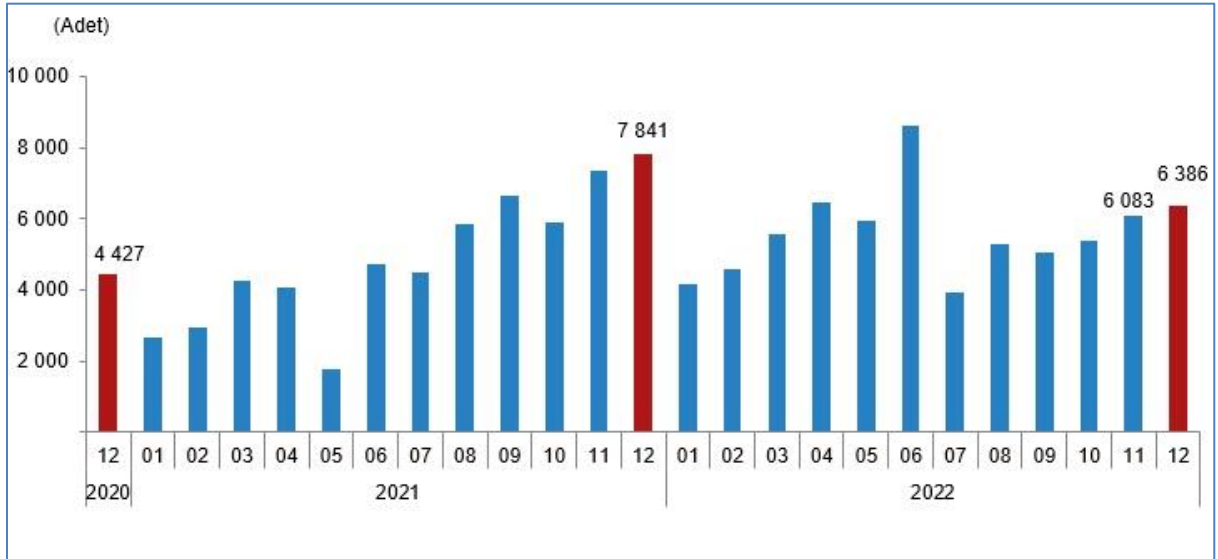
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Türkiye’de satış şekline göre konut satışları (Aralık 2022 itibariyle)



Kaynak: TUIK

Türkiye’de yabancılara yapılan aylık konut satışları (Aralık 2022 itibariyle)



Kaynak: TUIK

Türkiye’de 2022 yılının tamamında yabancı uyruklulara 67,490 adet konut satılmıştır. Yabancı uyruklulara yapılan konut satışları bu dönemde bir önceki yıla göre %15.2 oranında artmıştır. Pandemi sürecinde uygulanan seyahat kısıtlamalarının gevşetilmesi sonucunda Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı edinmek isteyen yabancı uyrukluların daha rahat seyahat koşullarına kavuşmaları ve uluslararası konjonktürde ki gelişmeler satışların hızla artmasına yol açmıştır. Ayrıca, Haziran ayından itibaren T.C. vatandaşlığı şartlarının değiştirilmesi nedeniyle, bekleyen talep öne çekilmiş ve özellikle Haziran ayında aylık olarak rekor satış rakamlarına ulaşılmıştır. Yabancı uyruklular yapılan konut satışlarının artış hızının azalarak devam etmesi beklenmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

13. Mali Tablolar

Şirketimizin 01.01.2022 – 31.12.2022 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
Varlıklar		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	412.125	1.430.338
Ticari Alacaklar	880.484	1.204.606
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	880.484	1.204.606
Diğer Alacaklar	3.122	3.122
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	3.122	3.122
Peşin Ödenmiş Giderler	288.691	9.529.736
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	6.850	192.063
Diğer Dönen Varlıklar	7.199.359	9.589.625
Ara Toplam	8.790.631	21.949.490
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	1.406.000	3.302.000
Toplam Dönen Varlıklar	10.190.631	25.251.490
Duran Varlıklar		
Finansal Yatırımlar	212.259.923	67.107.473
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar	212.259.923	67.107.473
Ticari Alacaklar	239.736	549.184
Diğer Alacaklar	45.331	45.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25.000	25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	20.331	20.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.068.933.000	950.778.040
Maddi Duran Varlıklar	11.616.820	4.638.254
Kullanım Hakkı Varlıkları	941.604	634.819
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	457	7.294
Toplam Duran Varlıklar	2.294.036.871	1.023.760.395
Toplam Varlıklar	2.304.233.502	1.049.011.885

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
Yükümlülük ve Özkaynaklar		
Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	65.473	97.950
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	619.479	238.541
Ticari Borçlar	139.892	126.678
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	139.892	126.678
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	190.260	206.269
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	4.105.209	2.413.806
Kısa Vadeli Karşılıklar	30.313.084	30.313.084
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	234.103	130.127
Ara Toplam	35.667.500	33.526.455
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	-	4.048.700
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	35.667.500	37.575.155
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	818.382	863.360
Diğer Borçlar	3.393.909	2.712.242
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.393.909	2.712.242
Uzun Vadeli Karşılıklar	530.383	197.478
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	530.383	197.478
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.742.674	3.773.080
Toplam Yükümlülükler	40.410.174	41.348.235
Özkaynaklar		
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar	2.263.823.328	1.007.663.650
Ödenmiş Sermaye	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(27.355.521)	(26.310.021)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	10.153.693	3.043.697
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	10.800.668	3.556.049
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(646.975)	(512.352)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.336.098	3.260.739
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)	777.323.522	158.966.442
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)	1.250.095.182	618.432.439
Toplam Özkaynaklar	2.263.823.328	1.007.663.650
Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar	2.304.233.502	1.049.011.885

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022 - 31.12.2021 KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01 31.12.2021
Dönem Net Karı (Zararı)		
Hasılat	120.100.615	94.456.543
Satışların Maliyeti (-)	(51.793.851)	(60.981.421)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar) (+/-)	68.306.764	33.475.122
Brüt Kar (Zarar) (+/-)	68.306.764	33.475.122
Genel Yönetim Giderleri (-)	(12.568.187)	(8.769.121)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(12.281.138)	(7.714.528)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.712.819	817.198
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(11.122.337)	(806.711)
Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)	34.047.921	17.001.960
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.168.055.960	577.916.432
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(873.884)	(318.419)
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)	1.201.229.997	594.599.973
Finansman Gelirleri	51.679.838	29.863.482
Finansman Giderleri (-)	(2.814.653)	(6.031.016)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)	1.250.095.182	618.432.439
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)	1.250.095.182	618.432.439
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)	1.250.095.182	618.432.439
Ana Ortaklık Payları (+/-)	1.250.095.182	618.432.439
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Adi Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	5,00	2,474
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)		
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	5,00	2,474

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

14. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Şirketin portföyü 31.12.2022 ve 31.12.2021 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)
			31.12.2022	31.12.2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	412.125	1.430.338
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.070.339.000	954.080.040
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	212.259.923	67.107.473
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		21.222.454	26.394.034
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.304.233.502	1.049.011.885
E	Finansal Borçlar	Md.31	65.473	97.950
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	5.682.962	3.848.654
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.263.823.328	1.007.663.650
	Diğer Kaynaklar		34.661.739	37.401.631
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	2.304.233.502	1.049.011.885
	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 Kısımları	Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	248.140	51.472
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	105.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2022	Önceki Dönem (TL) 31.12.2021	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)	% 89,85	% 90,95	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 9,23	% 6,53	≤ %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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 0,25	% 0,40	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,01	% 0,00	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

31.12.2022 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 2.070.339.000 TL olup, toplam portföy değerinin % 89,85'sini oluşturmaktadır, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartları sağlanmaktadır. Finansal Tablolarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar toplamıdır.

15. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketimizin Maltepe Nuvo Dragos Projesi Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; portföyünde 5 Bloкта 406 rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. 31.12.2018 itibarı 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.

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarih 21.12-221 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; şirketin aktifinde kalan 410 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 2.054.457.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir. 31.12.2022 itibarıyla, 410 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Dönemde 24 adet bağımsız bölüm satışı olmuştur. 406 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölümden, 409 adet bağımsız bölüm “yatırım amaçlı gayrimenkul” olarak, 1 adet bağımsız bölümün satış sözleşmesi imzalanmış ve “satış amaçlı gayrimenkul” olarak sınıflandırılmıştır. 31.12.2022 itibarı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2.068.933.000 TL’dir. (2.051.273.000 TL’si Nuvo projesi, 17.660.000 TL’si Yapı Kredi Plaza yatırım amaçlı gayrimenkulüdür)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 294.761.188 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2021-Sigorta Bedeli 169.703.643 TL’dir).

Nuvo Dragos Projesi ortak kullanım alanları için, emniyeti suistimal, üçüncü şahıs, işveren ve yangın sigorta poliçeleri bulunmakta olup, toplam 232.430.087 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2021-Sigorta Bedeli 154.953.391 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 2022 yılında aşağıda listelenen şirketlerden değerlendirme hizmeti alınmasına, ayrıca yıl içinde alınacak ve değerlendirme hizmeti gerektirecek varlıklar için de Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması seçilmiştir.

2022 Yılı için Seçilen Varlık ve Gayrimenkul Değerleme Şirketi:

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

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

19. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2022 – 31.12.2022 tarihleri arasında toplam 12.568.187 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 12.281.138 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2022-31.12.2022 dönem içinde ödenen brüt ücret toplamı 3.336.918 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, 01.01.2022 – 31.12.2022 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)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 2022 faaliyetlerini içeren raporunu, yıllık faaliyet raporu öncesinde yönetim kuruluna sunmuştur.

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022– 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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.

01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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/1003266>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1003267> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1024303> linkleri kullanılarak güncel Kurumsal Yönetim Uyum Raporu’na ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formlarına şirket KAP sayfasından ulaşılabilir.

BÖLÜM IX

DÖNEM KAPANIŞINDAN SONRAKİ GELİŞMELER

- Yoktur.