

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA 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.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ

1.Rapor Dönemi

01/01/2024 – 30/09/2024

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 30.09.2024 itibariyle, 5 Bloкта 399 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 403 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Cari dönemde bağımsız bölüm satışı olmamıştır.

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	: Cenk İDİL

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA 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
	Cenk İdil	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Cenk İdil	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
	Cenk İdil	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sürdürülebilirlik Komitesi	Mehmet Ali Güneysu	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Cenk İdil	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Melike Fettahoğlu Ağaçhan	Üye	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

7.Ortaklık Yapısı

	30.09.2024 Sermaye (TL)	30.09.2024 Nominal	30.09.2024 Pay oranı (%)
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	127.270.793	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	25.000.000	25.000.000	10
Fiili Dolaşımdaki Paylar ve Diğer Paylar	97.272.901	97.272.901	38,90
Diğer	456.306	456.306	0,19
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. (31.12.2023 – 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 30.09.2024 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2023: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2023: 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 16.04.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurulu çağrı ilanı, toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 15.03.2024 tarihinde <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1259085> Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi (www.ozdericigyo.com.tr), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’nin Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS), 20.03.2024 tarihli 11047 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, Vekâletname Formu ve gündeme bağlı diğer dokümanlar Şirket merkezinde hazır bulundurulmuştur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2022 yılı Olağan Genel Kurulu’nda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 3 yıl için Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici Meral Özderici, 2023 Yılı Genel Kurulunda Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine, 1 yıl için Mehmet Ali Güneysu, Cenk İdil 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 verilmeye 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.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA 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.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

10.6 Şirket lehine/aleyhine açılan davalar

Şirketin taraf olduğu, 5 adet işçilik davası, 41 adet kira tespit davası ve 43 adet İstanbul İcra Müdürlüğünde takip edilen kira alacaklarına ilişkin, takip dosyası söz konusudur.

10.7 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi;
2024 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 bulunmaktadır.

Şirket, 24 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla, yalnızca gayrimenkul yatırımı faaliyet konusunda ve bu amaçla faaliyet göstermek üzere İngiltere'de kurulmuş bulunan 100 GBP (Yüz İngiliz Pound'u) ödenmiş sermayeli REIT Property Limited ünvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %100'ünün 100 GBP bedel karşılığında nakit olarak satın almıştır.

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 seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkan	: Ali Uğur ÖZDERİCİ
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	: Ahmet ÖZDERİCİ
Yönetim Kurulu Üyesi	: Meral ÖZDERİCİ

16.04.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine 1 yıl için;

Mehmet Ali GÜNEYSU ve Cenk İDİL seçilmiştir.

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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.

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 09.05.2024 tarih ve 262 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 Cenk İdil seçilmişlerdir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 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. 09.05.2024 tarih ve 262 no’lu Şirketimiz Yönetim Kurulu kararına göre;

Kurumsal Yönetim Komitesi’ne, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Cenk İdil ’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 Cenk İdil’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 Cenk İdil’ın seçilmelerine,

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Sürdürülebilirlik Komitesi, komite başkanı olarak Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali Güneysu'nun, komite üyeleri olarak Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi Cenk İdil 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 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	100.000	Evet
Nuvo Kiralama ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	500.000.000	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 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	100.000	Evet
Nuvo Kiralama ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	500.000.000	Evet

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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	-

Cenk İDİL

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	-
Paytrek Ödeme Kuruluşu Hizmetleri A.Ş.	İç Kontrol Yöneticisi	İç Kontrol Yöneticisi	Evet	Hayır	Yoktur	15.000.000	-

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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, Borsa İstanbul'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 2024 yılına kadar bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmıştır.

Cenk İDİL - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1962 Ankara doğumlu olan Cenk İdil, yüksek tahsilini İstanbul Üniversitesi'nde gerçekleştirmiştir. Cenk İdil 1985 yılında Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. Profesyonel kariyeri süresince Türkiye İş Bankası A.Ş.bünyesinde Teftiş Kurulu üyeliği, Dış İşler Müdürlüğü'nde müdür yardımcılığı ve Hollanda şube müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Hollanda'da Akbank International N.V. Amsterdam şube müdürlüğü ve Credit Europe Bank N.V. – Amsterdam'da Uyum ve Operasyon Departmanı yöneticiliği yapmıştır. Cenk İdil halen Paytrek Ödeme Kuruluşu Hizmetleri A.Ş.'de İç Kontrol Yöneticisi olarak görevine devam etmektedir. Cenk İdil 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 teşhisi, 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.

12. BÖLÜM VI –EKONOMİK GELİŞMELER

Küresel Ekonomi

2024 yılının üçüncü çeyreğinde; küresel ekonominin büyümesinin hizmetler sektöründeki olumlu seyir paralelinde dirençli bir şekilde sürdüğü, imalat sektöründe ise zayıflığın devam ettiği gözlemlenmektedir. Küresel ekonomideki zayıflık ve enflasyonda kaydedilen gerileme başlıca merkez bankalarının para politikalarında gevşeme adımları atmasına olanak sağlamaktadır.

OECD, Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3.1 seviyesinden %3.2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3.2 olarak korumuştur.

Fed Eylül ayındaki toplantısında piyasaların beklentisinin aksine 50 baz puanlık bir indirimle giderek politika faizini %4.75-%5.00 aralığına düşürdü. Toplantıya ilişkin karar metninde istihdam piyasasının yavaşladığına ilişkin değerlendirmeler ön plana çıkarken, 2024 yılı için büyüme ve enflasyon tahminlerinde gerçekleşen aşağı yönlü düzeltmeler üyelerin ekonomik aktivitede yavaşlamayla birlikte enflasyonun da gerileyeceğini öngördüğüne işaret etti. Fed üyeleri yılın kalan iki toplantısında toplamda 50 baz puanlık, 2025 yılında da toplamda 100 baz puanlık daha faiz indirimi öngörmektedir.

Euro Alanı'nda ise açıklanan veriler bölgede iktisadi faaliyetteki zayıf görünümün ve enflasyondaki yavaşlamanın Eylül ayında da sürdüğüne işaret etmektedir. Euro Alanı'nda yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini sürdürerek Eylül ayında %1.8 ile Nisan 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Bu gelişmelere paralel olarak, ECB Eylül ayında yılın ikinci faiz indirimine gitmiştir. ECB'nin Ekim ayı toplantısında da faiz indirimine gitmesi beklenmektedir. ECB Başkanı Lagarde, 30 Eylül'de yaptığı bir açıklamada son gelişmelerin enflasyonun %2'lik hedefe zamanında ulaşılacağına dair güveni artırdığını belirterek söz konusu güvenin ECB'nin Ekim ayındaki toplantısına yansımaları gerektiğini ifade etmiştir.

Öte yandan, İngiltere Merkez Bankası (BoE) Ağustos'ta başladığı faiz indirimlerine Eylül ayındaki toplantısında ara vererek politika faizini beklentiler paralelinde %5,0 seviyesinde tuttu. Bu gelişmenin ardından sterlin, ABD doları karşısında 1.3416 ile Şubat 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı.

Ekonomik aktivitenin beklentilerden zayıf seyrettiği Çin'de ise Merkez Bankası (PBoC), deflasyonist baskıları hafifletmek, 2024 yılı için belirlenen %5'lik büyüme hedefini karşılayabilmek, zayıf seyreden gayrimenkul sektörünü canlandırabilmek ve hisse senedi piyasasındaki satışları durdurmak amacıyla Eylül ayının son haftasında kapsamlı bir teşvik paketi açıklamıştır. Bu kapsamda PBoC eşitli vadelerde faiz indirimlerine giderek bankaların zorunlu karşılık oranlarını da 50 baz puan düşürmüştür. Paket kapsamında konut kredisi faizleri indirilirken, ikinci konut alımlarını düzenleyen kurallar da yumuşatıldı. Ayrıca, menkul kıymet şirketleri, fonlar ve sigorta şirketlerinin hisse senedi satın alımlarında merkez bankası kaynaklarından faydalanabilmesi sağlandı.

Petrol fiyatlarında 2024 yılı Haziran ayından bu yana gözlenen gerileme eğilimi Eylül'de de devam etmiştir. Küresel ekonomik aktivitenin zayıf seyrine ilişkin endişelerin yanı sıra OPEC+ ülkelerinin aylık raporunda günlük petrol talebi tahminlerini düşürmesinin etkisiyle petrol fiyatları 70 USD'nin altına gerileyerek Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine inmiştir.

Türkiye ekonomisi

2024 yılının üçüncü çeyreğinde, Türkiye ekonomisi uygulanan sıkılaştırıcı politikaların etkisi ile yavaşlamaya devam etmiştir. İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Eylül'de 44,3 seviyesine gerileyerek sektör faaliyetlerinde Mayıs 2020'den bu yana en sert yavaşlamaya işaret etmektedir. Talep koşullarının zayıflığı nedeniyle yeni siparişler son yılların en sert düşüşleri kaydedilirken, ihracat siparişlerinin de önceki aylara göre yavaşlaması dış talep koşullarında da bozulma olduğunu göstermektedir. Üretim hacminde üst üste altı aydır gerileme devam etmektedir. Buna bağlı olarak istihdam da belirgin daralma gözlemlenmektedir. Sektörel PMI verileri ise ekonomide ağırlığı olan sektörlerin tamamında aylık bazda ciddi daralmalar kaydedildiğine işaret etmektedir.

Ülke ekonomisinde belirgin bir yavaşlama gözlemlenirken; Eylül ayında TÜFE aylık bazda %2.97 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetmiştir. TCMB Piyasa Katılımcıları ve Reuters anketlerine göre beklenti tüketici fiyatlarının aylık bazda %2.2 artacağı yönündeydi. Bununla birlikte, yüksek bazın etkisiyle yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini dördüncü aya taşıyarak %49.38 ile Temmuz 2023'ten bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Eylül'de Yİ-ÜFE aylık bazda %1,37 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %33,09 ile Mart 2021'den beri en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Bu döneme ilişkin en önemli gelişmelerden bir tanesi de 2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program'ın 5 Eylül'de açıklanmasıdır. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklanmıştır. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtilmiştir. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörmektedir.

TCMB ise, Eylül ayındaki toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlamaya davranışlarının uygulanan politikalar açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme ise TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılanmaktadır.

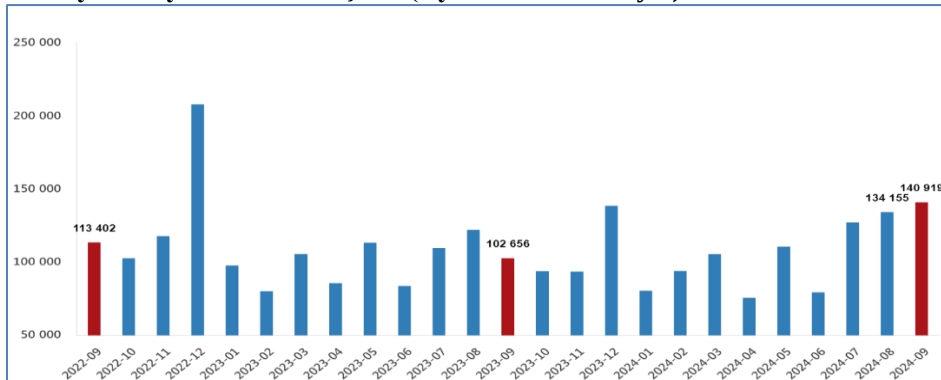
Uygulanmakta olan sıkılaştırıcı politikaların sonucu olarak; cari işlemler hesabı Haziran'ın ardından Temmuz ayında da fazla vermiştir. Bu dönemde, cari fazla 566 milyon USD ile piyasa beklentisine paralel gerçekleşirken, 12 aylık birikimli cari açık 19.1 milyar USD düzeyine gerileyerek Nisan 2022'den bu yana en düşük seviyesine gerilemiştir. 2024 yılının ilk 7 aylık döneminde de 16 milyar USD seviyesinde kaydedilen cari açık, bir önceki yılın aynı dönemine göre %61.8 gerileme göstermiştir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Mart ayının ardından 6 Eylül'de yaptığı değerlendirmede de Türkiye'nin kredi notunu bir kademe artırarak "BB-" ye yükseltirken, kredi notu görünümünü "pozitif"ten "durağan"a çekti. Azalan dolarizasyon ve sermaye girişlerinin etkisiyle Türkiye'nin uluslararası rezerv kompozisyonunun güçlendiğini belirten Kuruluş, olası bir erken faiz indiriminin ve sıkı para politikasından dönüşün enflasyonist baskıları artıracağını ve bunun da kredi notu üzerinde olumsuz etki yaratabileceğini vurguladı.

Gayrimenkul Sektörü

2024 yılının ilk dokuz aylık döneminde Türkiye genelinde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre % 5.2 oranında artarak 947,236 adet olarak gerçekleşmiştir. Son yıllarda yüksek seyreden enflasyon oranları, mevcut birikimlerinin değerini koruyabilmek adına pek çok kişiyi yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendirmeye yönlendirmiştir. Ancak; gerek inşaat maliyetlerindeki hızlı artış gerekse de konut kredisi faiz oranlarının yüksekliği konut edinimini zorlaştırmakta, konuta olan talebin düşmesine neden olmaktadır. Buna bağlı olarak, son yıllarda Türkiye genelindeki konut satışları önceki yıllara ve aylık ortalamalara oranla düşüş eğilimi göstermektedir. 2024 yılının ikinci çeyreğinden itibaren ise aylık konut satışlarında bir ivmelenme ve aylık satış ortalamalarına yaklaşma gözlemlenmektedir. Bu trendin kalıcı olup olmayacağı henüz belirsizliğini korumaktadır.

Türkiye'de aylık konut satışları (Eylül 2024 itibariyle)

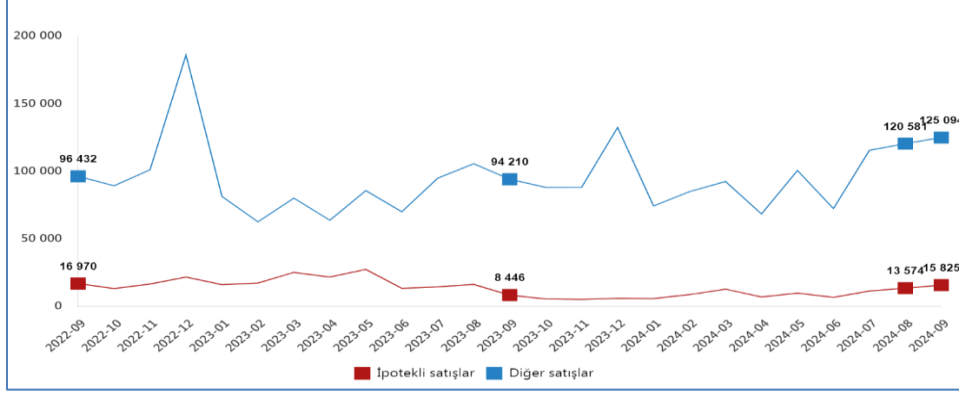


Kaynak: TUIK

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

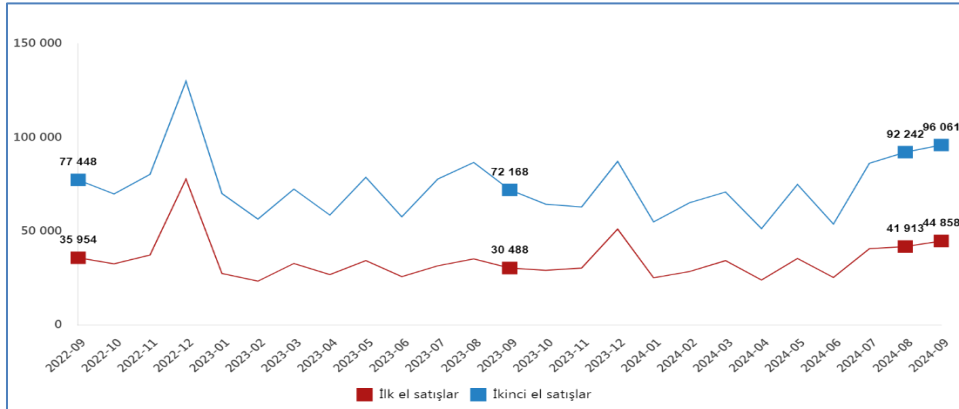
Makroekonomik gelişmelerin konut kredisi faiz oranlarında yükselişe neden olması sonucunda 2023 yılında başlayan ipotekli satışlardaki 92,310 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu sayı bir önceki yılın aynı dönemine göre %42.6'lık bir azalışa karşılık gelmektedir. Konut fiyatlarındaki yükseliş beklentisi olmasına rağmen, kredi faiz oranlarındaki yüksek eğilim ve belirsizlik ortamının yaygınlaşması sonucunda ipotekli satışlar son ayların en düşük seviyelerinde seyretmektedir.

Türkiye’de satış şekline göre konut satışları (Eylül 2024 itibariyle)



Kaynak: TUIK

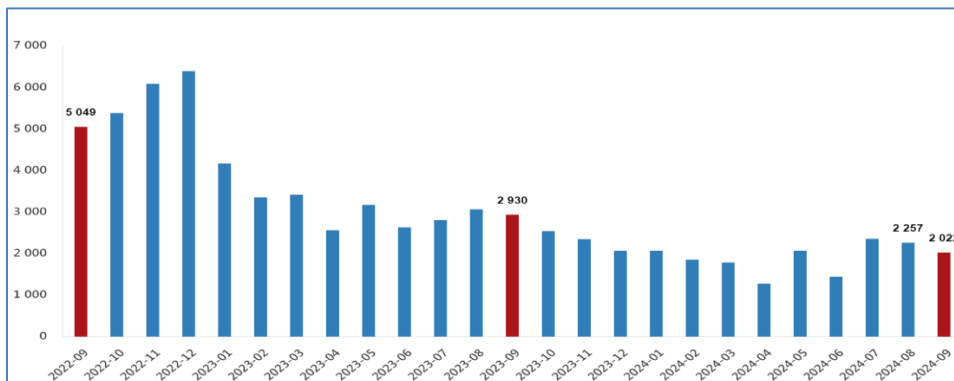
Türkiye’de satış durumuna göre konut satışları (Eylül 2024 itibariyle)



Kaynak: TUIK

2024 yılının ilk dokuz ayında gerçekleşen 947,236 adet konut satışının %31.8’i ilk el, %68.2’si de ikinci el konut satışı olarak gerçekleşmiştir

Türkiye’de yabancılara yapılan aylık konut satışları (Eylül 2024 itibariyle)



Kaynak: TUIK

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Türkiye’de 2024 yılının Ocak-Eylül döneminde yabancı uyruklulara 17,090 adet konut satılmıştır. Yabancı uyruklulara yapılan konut satışları bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre %39.1 oranında azalmıştır. 2022 yılı Haziran ayından itibaren T.C. vatandaşlığı şartlarının değiştirilmesi nedeniyle, 2022 yılının ilk yarısında öne çekilen yabancı talebi, yılın ikinci yarısından itibaren yavaşlama eğilimine girmiştir. 2023 yılının tamamı ile 2024 yılının ilk yarısında yabancı uyruklulara yapılan konut satışları ortalamaların altında seyretmiştir. Bu sürecin 2024 yılının tamamında etkili olması beklenmektedir. Eylül 2024 itibariyle, ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla Rusya Federasyonu ile İran ve Irak vatandaşlarına yapılmıştır.

BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR

13. Mali Tablolar

Şirketimizin 01.01.2024 – 30.09.2024 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 geçmemiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 ve 31.12.2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.09.2024	31.12.2023
Varlıklar		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.392.639	5.550.146
Ticari Alacaklar	4.208.804	1.511.423
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.208.804	1.511.423
Diğer Alacaklar	49.380	4.242
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	49.380	4.242
Peşin Ödenmiş Giderler	927.594	528.372
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	143.045	62.846
Diğer Dönen Varlıklar	510.491	1.884.330
Ara Toplam	21.231.953	9.541.359
Toplam Dönen Varlıklar	21.231.953	9.541.359
Duran Varlıklar		
Finansal Yatırımlar	307.206.937	504.221.537
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	307.202.383	504.221.537
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar	4.554	
Diğer Alacaklar	157.570.670	61.587
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	157.550.339	33.965
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	20.331	27.622
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.516.806.089	4.516.806.089
Maddi Duran Varlıklar	28.476.382	27.734.409
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.293.268	1.577.610
Toplam Duran Varlıklar	5.011.353.346	5.050.401.232
Toplam Varlıklar	5.032.585.299	5.059.942.591

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 ve 31.12.2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.09.2024	31.12.2023
Yükümlülük ve Özkaynaklar		
Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.081.203	510.540
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	457.578	715.182
Ticari Borçlar	1.091.928	209.584
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.091.928	209.584
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	390.573	635.157
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	21.188.784	8.340.592
Kısa Vadeli Karşılıklar	72.532	41.183.459
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.062.027	501.842
Ara Toplam	26.344.625	52.096.356
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	26.344.625	52.096.356
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer Borçlar	7.396.736	6.651.669
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.396.736	6.651.669
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.896.786	1.434.409
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	1.896.786	1.434.409
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.293.522	8.086.078
Toplam Yükümlülükler	35.638.147	60.182.434
Özkaynaklar		
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar	4.996.947.152	4.999.760.157
Ödenmiş Sermaye	250.000.000	250.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	3.491.205.813	3.491.205.813
Geri Alınmış Paylar (-)	(173.078.557)	(173.078.557)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	3.814.280	3.814.280
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	6.920.575	7.251.742
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	7.981.781	7.981.781
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.061.206)	(730.039)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	79.329.669	79.329.669
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)	1.341.237.210	1.350.120.073
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)	(2.481.838)	(8.882.863)
Toplam Özkaynaklar	4.996.947.152	4.999.760.157
Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar	5.032.585.299	5.059.942.591

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 – 30.09.2023 KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Ref.	01.01 30.09.2024	01.01 30.09.2023	01.07 30.09.2024	01.07 30.09.2023
Dönem Net Karı (Zararı)					
Hasılat	22	41.387.170	84.705.043	13.558.790	30.700.026
Satışların Maliyeti (-)	22		(32.753.912)		(13.253.151)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar) (+/-)		41.387.170	51.951.131	13.558.790	17.446.875
Brüt Kar (Zarar) (+/-)		41.387.170	51.951.131	13.558.790	17.446.875
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(34.665.109)	(23.463.054)	(14.057.790)	(7.524.833)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(8.177.335)	(6.875.041)	(1.937.679)	(1.962.309)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	34.536.332	932.741	481.246	225.894
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(277.265)	(927.501)	(37.022)	(714.401)
Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		32.803.793	21.618.276	(1.992.455)	7.471.226
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	3.744.043		1.044.930	
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		36.547.836	21.618.276	(947.525)	7.471.226
Finansman Gelirleri	26	92.739.395	200.491.804	25.187.997	22.522.431
Finansman Giderleri (-)	26	(3.129.745)	(4.272.618)	(1.791.848)	(692.909)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)		(128.639.324)	(171.829.097)	(32.757.865)	(94.086.042)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)		(2.481.838)	46.008.365	(10.309.241)	(64.785.294)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(2.481.838)	46.008.365	(10.309.241)	(64.785.294)
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(2.481.838)	46.008.365	(10.309.241)	(64.785.294)
Dönem Net Karının (Zararının) Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları (+/-)		(2.481.838)	46.008.365	(10.309.241)	(64.785.294)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Adi Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	27	(0,010)	0,184	(0,041)	(0,223)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	27	(0,010)	0,184	(0,041)	(0,223)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

14. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

Şirketin portföyü 30.09.2024 ve 31.12.2023 itibarıyla, 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)
			30.09.2024	31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	15.392.639	5.550.146
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	4.516.806.089	4.516.806.089
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	307.206.937	504.221.537
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		193.179.634	33.364.819
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	5.032.585.299	5.059.942.591
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.081.203	510.540
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	22.738.290	9.265.358
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	4.996.947.152	4.999.760.157
	Diğer Kaynaklar		11.818.654	50.406.536
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	5.032.585.299	5.059.942.591
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari 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)	9.238.215	4.321.167
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	Gayrimenkul Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2024	Cari Dönem (TL) 31.12.2023	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)	% 89,75	% 89,27	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 6,41	% 10,07	≤ %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	% 0,48	% 0,20	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,18	% 0,09	≤ %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.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

30.09.2024 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 4.516.806.089 TL olup, toplam portföy değerinin % 89,75'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 31.12.2023 tarihi için hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; portföyünde 5 Bloкта 399 rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 403 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 31.12.2023 tarih 21.12-221 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; şirketin aktifinde kalan 403 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 3.293.180.000 TL+KDV, Yapı kredi Plaza ofis katının değeri; 51.500.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir. Dönemde bağımsız bölüm satışı olmamıştır. 399 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 403 adet bağımsız bölümden, tamamı “yatırım amaçlı gayrimenkul” olarak, olarak sınıflandırılmıştır. 31.12.2023 Finansal Raporda bu değerler Enflasyon Muhasebesine tabi tutularak raporlanmıştır. 30.09.2024 yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 4.516.806.089 -TL, 31.12.2023 itibarı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 4.516.806.089 - TL'dir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 1.093.771.977 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2023-Sigorta Bedeli 537.944.361 TL'dir).

Nuvo Dragos Projesi ortak kullanım alanları için, emniyeti suistimal, üçüncü şahıs, işveren ve yangın sigorta poliçeleri bulunmakta olup, 2024 yılı için 639.050.851,12 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2023-Sigorta Bedeli 348.645.130 TL'dir).

16. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

30.09.2024 itibarı ile şirketin iştiraki bulunmamaktadır.

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.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA 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 2024 yılında aşağıda listelenen şirketlerden değerleme hizmeti alınmasına, ayrıca yıl içinde alınacak ve değerleme hizmeti gerektirecek varlıklar için de Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması seçilmiştir.

2024 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

01.01.2024 – 30.09.2024 tarihleri arasında toplam 34.665.109 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 8.177.335 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2024-30.09.2024 dönem içinde ödenen brüt ücret toplamı 10.364.399 TL'dir.

20. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 30 Eylül 2024, 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30.09.2024	2.526,16	1.0000
31.12.2023	1.859,38	1,3586
30.09.2023	1.691,04	1,4939

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

BÖLÜM VIII

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU HAKKINDA BİLGİLENDİRME

Halka açık bir sermaye piyasası kurumu olarak kurumsal yönetim uygulamalarının öneminin bilincinde olan Şirketimiz, 01.01.2024 – 30.09.2024 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 2024 faaliyetlerini içeren raporunu, yıllık faaliyet raporu öncesinde yönetim kuruluna sunmuştur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA 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.

01.01.2024 – 30.09.2024 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.
01.01.2024– 30.09.2024 ARA 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/1258914>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1258930>, ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1289166>, linkleri kullanarak güncel Kurumsal Yönetim Uyum Raporu’na ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formlarına şirket KAP sayfasından ulaşılabilir.

BÖLÜM IX

DÖNEM KAPANIŞINDAN SONRAKİ GELİŞMELER

Yoktur