

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**



**Özderici Gyo**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024– 31.12.2024 HESAP DÖNEMİ**  
**YÖNETİM KURULU KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ**

**1.Rapor Dönemi**

01/01/2024 – 31/12/2024

**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 31.12.2024 itibariyle, 5 Bloкта 398 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 402 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Cari dönemde 1 adet bağımsız bölüm satışı olmuştur.

Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza’da ofis katı bulunmaktadır.

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

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

**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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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**

|                                                                     | <b>31.12.2024</b><br><b>Sermaye</b><br><b>(TL)</b> | <b>31.12.2024</b><br><b>Nominal</b> | <b>31.12.2024</b><br><b>Pay oranı</b><br><b>(%)</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Özderici Holding A.Ş.                                               | 127.270.793                                        | 127.270.793                         | 50,91                                               |
| Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.<br>(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                                                |
| <b>Toplam</b>                                                       | <b>250.000.000</b>                                 | <b>250.000.000</b>                  | <b>100,00</b>                                       |

\*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 31.12.2024 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 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 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisans’larına 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](http://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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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](http://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 BİST’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](http://www.ozdericigyo.com.tr)’dir. İnternet sitemizde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde öngörülen bilgilere yer verilmektedir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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;**

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun kapsamında; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen GYO ve GYF'lerin kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini kâr payı olarak dağıtması koşuluyla 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren %10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı, söz konusu kâr payı dağıtımının yapılmadığı durumlarda ise bu şirketlerin kazançlarının %30 oranında vergiye tabi olacağı düzenlenmiştir.

**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 ilzamı, 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    |

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

Mehmet Ali GÜNEYSU ve Cenk İDİL seçilmişlerdir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin bağımsızlık beyanları SPK'ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. Maddesi uyarınca;

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

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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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                                         |
| REIT Property Limited                         | Müdür                                                  | Müdür                               | Evet                                         | Yok                                          | Yoktur            | 8.250.000 - GBP                 | Yoktur                                       |

##### 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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 dördüncü çeyreğinde; küresel büyüme görünümünde sınırlı iyileşme devam ederken gelişmiş ülkelerdeki farklılaşmalar daha belirgin bir hale gelmiştir. Ekonomik faaliyetlerin öncü göstergeleri; imalat sanayindeki görece zayıf seyrin sürdüğünü ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. ABD ekonomisi diğer büyük ekonomilerden olumlu ayrılmayı sürdürmektedir. Büyüme tahminleri, Euro bölgesi için aşağı yönlü, ABD için ise yukarı yönlü olarak güncellenmektedir. Çin de ise küresel ticaret politikalarındaki korumacı eğilimlerin güçlenmesi ekonomik faaliyetler üzerinde belirsizliğin artmasına neden olmaktadır.

Öncü verilere göre, ABD ekonomisi 2024 yılının son çeyreğinde yıllıklandırılmış bazda bir önceki çeyreğe oranla %2.3 büyüyerek beklentilerin bir miktar altında bir seyir izlemiş olmasına rağmen 2024 yılının tamamında %2.8'lik bir büyüme oranına ulaşmıştır. Euro bölgesi ise, yılın son çeyreğinde %0.1'lik sınırlı bir büyüme kaydetmiş, 2024 yılının tamamı için ise %0.9'luk zayıf bir büyüme oranına ulaşmıştır.

Fed; 2024 yılı Eylül ayındaki toplantısında piyasaların beklentisinin aksine 50 baz puanlık bir indirimle giderek politika faizini %4.75-%5.00 aralığına düşürmüş, faiz indirim sürecini kasım ve aralık aylarında 25'er baz puanlık indirimleriyle devam ettirmiştir. Ayrıca, Fed üyelerinin aralık ayındaki medyan faiz beklentileri eylül ayına göre 2025 yılı için daha az indirime işaret edecek şekilde güncellenmiş ve yapılan iletişimde daha temkinli bir indirim politikasının takip edileceği sinyali verilmiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

ECB ise Aralık toplantısında beklentiler paralelinde referans faiz oranlarında 25'er baz puan indirime gitmiştir. Haziran toplantısında faiz indirimlerine başlayan ECB, böylece 2024 yılında dört kez faiz indirimi gerçekleştirmiştir. ECB'nin Aralık toplantısının ardından açıkladığı makroekonomik projeksiyonlar faiz indirimlerinin 2025'te de kademeli şekilde devam edeceğinin sinyalini vermektedir. Buna göre 2024 ve 2025 yılları için ortalama enflasyon tahminleri (%2,4 ve %2,1) Eylül projeksiyonlarına göre aşağı yönlü revize edilirken, aynı dönemler için büyüme tahminlerinin de düşürülmesi ilave faiz indirimleri için alan oluşabileceğine işaret etmektedir.

Ekonomik aktivitenin beklentilerden daha 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 yumuşatılmıştır. Ayrıca; menkul kıymet şirketleri, fonlar ve sigorta şirketlerinin hisse senedi satın alımlarında merkez bankası kaynaklarından faydalanabilmesi sağlanmıştır. Ancak, yine de açıklanan veriler incelendiğinde iç talepteki durgunluğun sürdüğü, tüketim harcamalarının zayıfladığı dolayısıyla da ekonomik büyümenin beklentilerin altında kaldığı net bir şekilde gözlemlenmektedir.

Petrol fiyatlarında 2024 yılı Haziran ayından bu yana gözlenen gerileme eğilimi yılın son çeyreğinde 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 kadar inmiştir. Petrol ve emtia fiyatlarında, jeopolitik riskler ve küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlikler kaynaklı olarak oynaklığın 2025 yılında da devam edebileceği değerlendirilmektedir.

### **Türkiye ekonomisi**

2024 yılının tamamında, Türkiye ekonomisi uygulanan sıkılaştırıcı politikaların etkisi ile yavaşlamaya devam etmiştir. Nitekim 2024 yılının üçüncü çeyreğinde, ekonomik aktivite ciddi oranda ivme kaybına uğramıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda % 2.1 oranında artarken çeyreklik bazda % 0.2 oranında daralarak iktisadi faaliyette bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamaya işaret etmiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında, özel tüketim çeyreklik büyümeye negatif yönde katkı verirken net ihracat güçlü şekilde pozitif katkıda bulunmuştur. Böylece, büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Üretim yönünden ise, hizmetler sektörü yıllık büyümenin temel belirleyicisi olmayı sürdürmüştür.

2024 yılının son çeyreğinde perakende ve ticaret satış hacim endeksleri ise çeyreklik bazda artış kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte, imalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, iç piyasa siparişlerinin, çeyreklik bazda artış olmakla birlikte, tarihsel ortalamalarının altında seyretmeye devam ettiğini göstermiştir. Tüketim harcamalarına ilişkin bulgular da yılın son çeyreği itibarıyla iç talebin hız kestiğine işaret etmektedir. Üretim tarafına bakıldığında, kasım ayı itibarıyla sanayi üretimi çeyreklik bazda artış göstermiştir.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI endeksi Aralık'ta 49.1 ile son sekiz ayın en yüksek değerini alarak sektördeki yavaşlamanın hız kestiğine işaret etmektedir. Endeksin alt kalemlerine göre, bu dönemde yurt içi talebin yanı sıra ihracat siparişlerindeki daralmanın

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

hafiflemesine bağlı olarak üretimdeki düşüş de son dokuz ayın en ılımlı seviyesinde gerçekleşmiştir. Daha ılımlı seviyelerde de olsa halen devam eden zayıf talep koşulları firmaları istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmaya itmektedir.

Ülke ekonomisinde belirgin bir yavaşlama gözlemlenirken; Aralık ayında TÜFE aylık bazda %1.03 ile piyasa beklentilerinin altında bir artış kaydetmiştir. TCMB Piyasa Katılımcıları ve Reuters anketlerine göre beklenti tüketici fiyatlarının aylık bazda %1.61 artacağı yönündeydi. Bununla birlikte, yüksek bazın etkisiyle yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini yedinci ayına taşıyarak %44.38 ile Haziran 2023'ten bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Aralık ayında Yİ-ÜFE ise aylık bazda %0.40 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %28.52 ile Şubat 2021'den beri en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

TCMB, 26 Aralık'ta gerçekleşen yılın son toplantısında, asgari ücret açıklamasının ardından güçlenen beklentiler paralelinde politika faizini 250 baz puan indirerek %47.5 düzeyine çekmiştir. TCMB ayrıca, faiz koridorunu da -/+300 baz puan aralığından -/+ 150 baz puan aralığına daraltmıştır. Toplantı sonrasında yayımlanan karar metninde, hizmet enflasyonundaki düşüşün belirginleştiğine ve önceki 2 ay yüksek seyreden işlenmemiş gıda enflasyonunun Aralık'ta ılımlı görüldüğüne vurgu yapılmıştır. Metinde enflasyon beklentilerinin ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği ifadesi korunurken, aylık enflasyonun ana eğiliminde belirgin ve kalıcı bir düşüş sağlanana ve enflasyon beklentileri öngörülen tahmin aralığına yakınsayana kadar sıkı para politikası duruşunun sürdürüleceği yinelenmiştir. Para Piyasası Kurulu ayrıca, kararlarını enflasyon görünümü odaklı, ihtiyatlı ve toplantı bazlı bir yaklaşımla alacağını belirtmektedir.

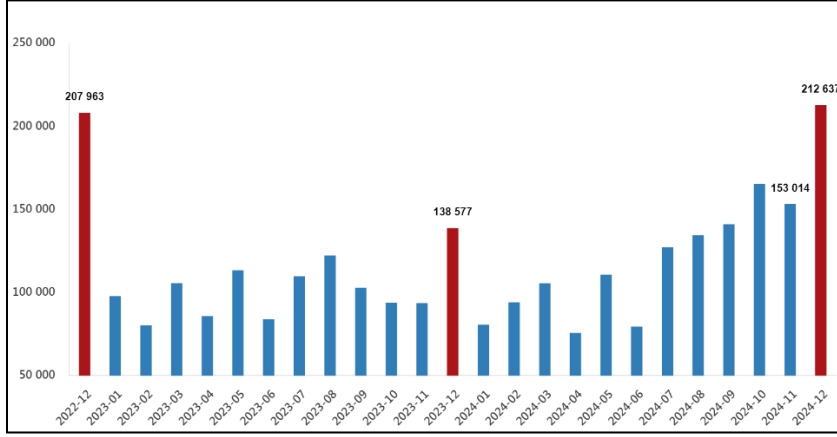
Uygulanmakta olan sıkılaştırıcı politikaların sonucu olarak; 2024 Haziran ayından itibaren aylık bazda fazla vermeye başlayan cari işlemler hesabı, 2024 yılı Kasım ayında 2,9 milyar USD ile 3,1 milyar USD düzeyindeki piyasa beklentisinin bir miktar altında açık vermiştir. Böylece, cari işlemler hesabında Mayıs ayından bu yana ilk kez açık kaydedilmiştir. Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının son 7 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşmesinin yanı sıra yaz sezonunun sona ermesinin etkisiyle yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirlerinin Mart'tan bu yana en düşük düzeylerine gerilemesi Kasım'da cari açık verilmesinde etkili olmuştur. Böylece Ocak-Kasım döneminde cari açık bir önceki yılın aynı dönemine göre %85,5 daralarak 5,6 milyar USD, 12 aylık birikimli cari açık da bir önceki aya göre sınırlı bir yükselişle 7,4 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir.

### **Gayrimenkul Sektörü**

2024 yılında Türkiye genelinde konut satışları bir önceki yıla göre % 20.6 oranında artarak 1,478,025 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarının en fazla olduğu iller sırasıyla 239,213 ile İstanbul, 134,046 ile Ankara ve 80,398 ile İzmir olmuştur. Son yıllarda yüksek seyreden enflasyon oranları, mevcut birikimlerinin değerini koruyabilmek adına pek çok kişiyi yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendirmeye yönlendirmiştir. İnşaat maliyetlerindeki hızlı artışın konut fiyatlarına etkisi ve konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen 2024 yılında konuta olan talep 2023 yılına oranla ciddi oranda bir artış kaydetmiştir. 2024 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren aylık konut satışlarında bir ivmelenme ve aylık satış ortalamalarına yaklaşma gözlemlenmiştir. 2024 yılının Aralık ayındaki konut satış rakamı 212,637 adet ile son yıllardaki aylık en yüksek aylık satış rakamını kaydetmiştir. Bu trendin kalıcı olup olmayacağı ise henüz belirsizliğini korumaktadır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

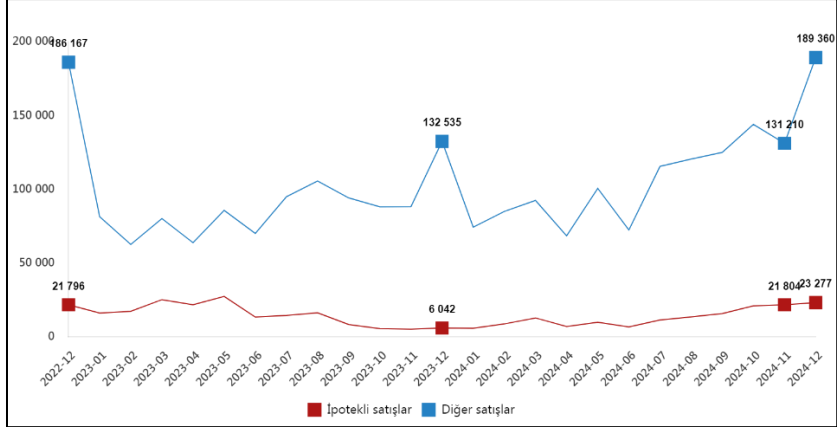
**Türkiye’de aylık konut satışları (Aralık 2024 itibariyle)**



Kaynak: TUIK

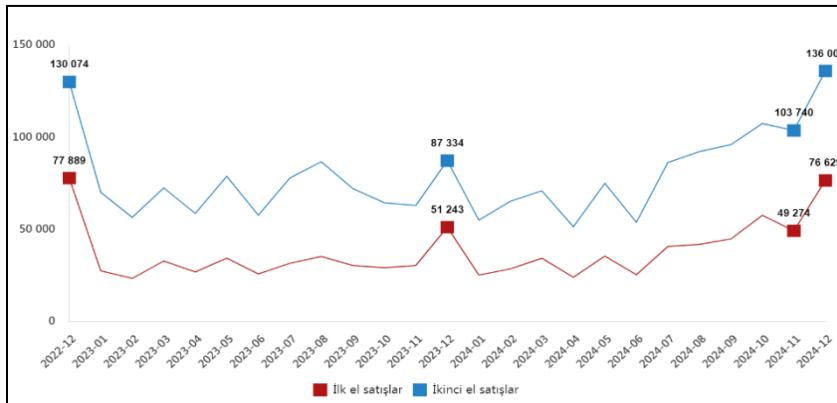
Makroekonomik gelişmelerin konut kredisi faiz oranlarında yükselişe neden olması sonucunda 2023 yılında başlayan ipotekli satışlardaki azalış 2024 yılının ikinci yarısından itibaren yerini sınırlı da olsa yükselişe bırakmıştır. 2024 yılında ipotekli konut satışı 158,486 adete ulaşmasına rağmen 2023 yılının tamamına göre %10.8’lik bir azalış kaydetmiştir. Konut fiyatlarındaki yükseliş beklentisi olmasına rağmen, kredi faiz oranlarındaki yüksek eğilim ve belirsizlik ortamının yaygınlaşması sonucunda ipotekli satışlar son aylarda aylık 20,000-25,000 adet dolayında ve düşük seviyelerde seyretmektedir.

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



Kaynak: TUIK

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

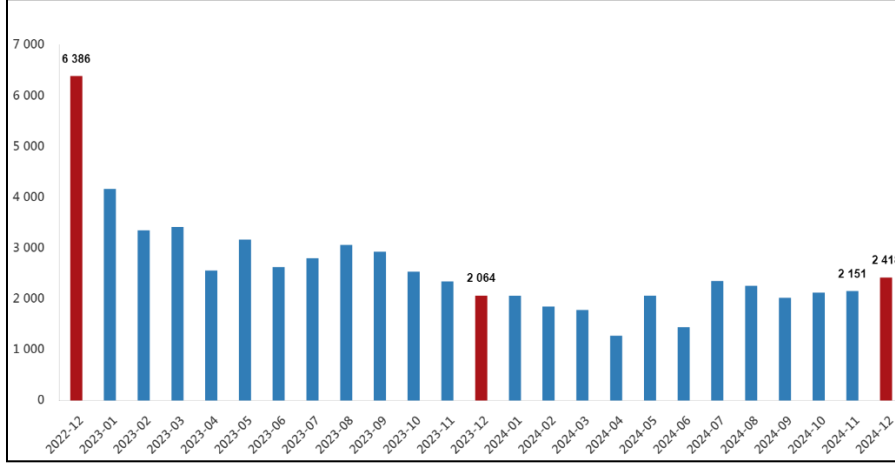


Kaynak: TUIK

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

2024 yılının tamamında gerçekleşen 1,478,025 adet konut satışının %32.8'i ilk el, %67.2'si de ikinci el konut satışı olarak gerçekleşmiştir.

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



Kaynak: TUIK

Türkiye’de 2024 yılının tamamında yabancı uyruklulara 23,781 adet konut satılmıştır. Yabancı uyruklulara yapılan konut satışları bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre %32.1 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 ve 2024 yıllarının tamamında yabancı uyruklulara yapılan konut satışları ortalamaların altında seyretmiştir. Bu sürecin 2025 yılında da etkili olması beklenmektedir. Aralık 2024 itibariyle, ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna vatandaşlarına yapılmıştır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**BÖLÜM VII –FİNANSAL RAPORLAR**

**13. Mali Tablolar**

Şirketimizin 01.01.2024 – 31.12.2024 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, bağımsız denetimden geçmiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31.12.2024 ve 31.12.2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

|                                                       | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Solo) |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                       | 31 Aralık 2024                                  | 31 Aralık 2023                             |
| <b>Varlıklar</b>                                      |                                                 |                                            |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                |                                                 |                                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                             | 32.450.260                                      | 5.898.140                                  |
| Ticari Alacaklar                                      | 1.914.832                                       | 1.606.189                                  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar         | 1.914.832                                       | 1.606.189                                  |
| Diğer Alacaklar                                       | 3.122                                           | 4.508                                      |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar          | 3.122                                           | 4.508                                      |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                | 803.355                                         | 561.501                                    |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                | 165.243                                         | 66.787                                     |
| Diğer Dönen Varlıklar                                 | 4.501.493                                       | 2.002.477                                  |
| <b>Ara Toplam</b>                                     | <b>39.838.305</b>                               | <b>10.139.602</b>                          |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                         | <b>39.838.305</b>                               | <b>10.139.602</b>                          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                |                                                 |                                            |
| Finansal Yatırımlar                                   | 125.892.355                                     | 535.836.182                                |
| İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar | 125.892.355                                     | 535.836.182                                |
| Diğer Alacaklar                                       | 3.634.964                                       | 65.449                                     |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                  | 25.000                                          | 36.095                                     |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar          | 3.609.964                                       | 29.354                                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                         | 4.684.223.395                                   | 4.800.009.416                              |
| Maddi Duran Varlıklar                                 | 27.779.084                                      | 29.473.354                                 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                             | 4.439.360                                       | 1.676.526                                  |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                         | <b>4.845.969.158</b>                            | <b>5.367.060.927</b>                       |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                               | <b>4.885.807.463</b>                            | <b>5.377.200.529</b>                       |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31.12.2024 ve 31.12.2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

|                                                                                           | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Solo) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                           | 31 Aralık 2024                                  | 31 Aralık 2023                             |
| <b>Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>                                                          |                                                 |                                            |
| <b>Yükümlülükler</b>                                                                      |                                                 |                                            |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |                                                 |                                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 199.316                                         | 542.551                                    |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                                          | 1.083.977                                       | 760.024                                    |
| Ticari Borçlar                                                                            | 635.441                                         | 222.724                                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                 | 635.441                                         | 222.724                                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 1.537.108                                       | 674.981                                    |
| Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)                            | 18.309.282                                      | 8.863.547                                  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   | 72.532                                          | 43.765.658                                 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                           | 1.875.328                                       | 533.308                                    |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                         | <b>23.712.984</b>                               | <b>55.362.793</b>                          |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   | <b>23.712.984</b>                               | <b>55.362.793</b>                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |                                                 |                                            |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                                          | 3.032.871                                       |                                            |
| Diğer Borçlar                                                                             | 7.799.114                                       | 7.068.728                                  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                  | 7.799.114                                       | 7.068.728                                  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   | 1.954.457                                       | 1.524.347                                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                            | 1.954.457                                       | 1.524.347                                  |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                              | 592.160.635                                     |                                            |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   | <b>604.947.077</b>                              | <b>8.593.075</b>                           |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                               | <b>628.660.061</b>                              | <b>63.955.868</b>                          |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                        |                                                 |                                            |
| <b>Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar</b>                                                      | <b>4.257.147.402</b>                            | <b>5.313.244.661</b>                       |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 250.000.000                                     | 250.000.000                                |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 3.725.779.074                                   | 3.725.779.074                              |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                   | (183.930.566)                                   | (183.930.566)                              |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)                                                  | 4.053.435                                       | 4.053.435                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | 4.724.900                                       | 7.706.426                                  |
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)                               | 5.808.762                                       | 8.482.238                                  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                           | (1.083.862)                                     | (775.812)                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)    | (102.351)                                       |                                            |
| Yabancı Para Çevirim Farkları                                                             | (102.351)                                       |                                            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 84.303.632                                      | 84.303.632                                 |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)                                                     | 1.104.870.530                                   | 1.434.772.479                              |
| Dönem Net Karı/Zararı (+/-)                                                               | (732.551.252)                                   | (9.439.819)                                |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>                                                                 | <b>4.257.147.402</b>                            | <b>5.313.244.661</b>                       |
| <b>Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>                                                   | <b>4.885.807.463</b>                            | <b>5.377.200.529</b>                       |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31.12.2024 – 31.12.2023 KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU**

|                                                                                           | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Solo) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                           | <b>31 Aralık 2024</b>                           | <b>31 Aralık 2023</b>                      |
| <b>Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>                                                          |                                                 |                                            |
| <b>Yükümlülükler</b>                                                                      |                                                 |                                            |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |                                                 |                                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 199.316                                         | 542.551                                    |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                                          | 1.083.977                                       | 760.024                                    |
| Ticari Borçlar                                                                            | 635.441                                         | 222.724                                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                 | 635.441                                         | 222.724                                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 1.537.108                                       | 674.981                                    |
| Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)                            | 18.309.282                                      | 8.863.547                                  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   | 72.532                                          | 43.765.658                                 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                           | 1.875.328                                       | 533.308                                    |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                         | <b>23.712.984</b>                               | <b>55.362.793</b>                          |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   | <b>23.712.984</b>                               | <b>55.362.793</b>                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |                                                 |                                            |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                                          | 3.032.871                                       |                                            |
| Diğer Borçlar                                                                             | 7.799.114                                       | 7.068.728                                  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                  | 7.799.114                                       | 7.068.728                                  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   | 1.954.457                                       | 1.524.347                                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                            | 1.954.457                                       | 1.524.347                                  |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                              | 592.160.635                                     |                                            |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   | <b>604.947.077</b>                              | <b>8.593.075</b>                           |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                               | <b>628.660.061</b>                              | <b>63.955.868</b>                          |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                        |                                                 |                                            |
| <b>Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar</b>                                                      | <b>4.257.147.402</b>                            | <b>5.313.244.661</b>                       |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 250.000.000                                     | 250.000.000                                |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 3.725.779.074                                   | 3.725.779.074                              |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                   | (183.930.566)                                   | (183.930.566)                              |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)                                                  | 4.053.435                                       | 4.053.435                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | 4.724.900                                       | 7.706.426                                  |
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)                               | 5.808.762                                       | 8.482.238                                  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                           | (1.083.862)                                     | (775.812)                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)    | (102.351)                                       |                                            |
| Yabancı Para Çevirim Farkları                                                             | (102.351)                                       |                                            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 84.303.632                                      | 84.303.632                                 |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)                                                     | 1.104.870.530                                   | 1.434.772.479                              |
| Dönem Net Karı/Zararı (+/-)                                                               | (732.551.252)                                   | (9.439.819)                                |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>                                                                 | <b>4.257.147.402</b>                            | <b>5.313.244.661</b>                       |
| <b>Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>                                                   | <b>4.885.807.463</b>                            | <b>5.377.200.529</b>                       |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024-31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**14. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü - Konsolide**

Şirketin portföyü 31.12.2024 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        | Konsolide Cari Dönem (TL) | Solo Önceki Dönem (TL)   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|
|    |                                                                                                                   |                         | <b>31.12.2024</b>         | <b>31.12.2023</b>        |
| A  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(b)               | 23.968.913                | 5.898.140                |
| B  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                          | Md.24/(a)               | 4.345.875.000             | 4.800.009.416            |
| C  | Finansal Yatırımlar                                                                                               | Md.24/(b)               | 466.443.010               | 535.836.182              |
|    | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                   | Md.23/(f)               |                           |                          |
|    | Diğer Varlıklar                                                                                                   |                         | 35.187.767                | 35.456.791               |
| D  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                           | Md.3/(p)                | <b>4.871.474.690</b>      | <b>5.377.200.529</b>     |
| E  | Finansal Borçlar                                                                                                  | Md.31                   | 199.316                   | 542.551                  |
| F  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                      | Md.31                   | 13.517.397                | 9.846.295                |
| G  | Finansal Kiralama Borçları                                                                                        | Md.31                   |                           |                          |
| H  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)                                                         | Md.23/(f)               |                           |                          |
| i  | Özkaynaklar                                                                                                       | Md.31                   | 4.253.495.744             | 5.313.244.661            |
|    | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                            |                         | <b>12.101.598</b>         | <b>53.567.022</b>        |
| D  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                           | Md.3/p)                 | <b>4.279.314.055</b>      | <b>5.377.200.529</b>     |
|    | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                       | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)</b>    | <b>Önceki Dönem (TL)</b> |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                            | Md.24/(b)               |                           |                          |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b)               | 21.302.471                | 4.592.104                |
| 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)               | 340.550.655               |                          |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                         | Md.28/1(a)              |                           |                          |
| J  | Gayrinakdi Krediler                                                                                               | Md.31                   | -                         | -                        |
| K  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                 | Md.22/(e)               |                           |                          |

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL)<br>31.12.2024 | Önceki Dönem (TL)<br>31.12.2023 | Asgari/<br>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)    | % 89,21                       | % 89,27                         | ≥ %51                 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)        | % 10,07                       | % 10,07                         | ≤ %49                 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)        | % 7,96                        | % 0,00                          | ≤ %49                 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Md.24/(c)        | % 0,00                        | % 0,00                          | ≤ %20                 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Md.28/1(a)       | % 0,00                        | % 0,00                          | ≤ %10                 |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31            | % 0,32                        | % 0,20                          | ≤ %500                |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Md.24/(b)        | % 0,50                        | % 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

31.12.2024 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 4.345.875.000 TL olup, toplam portföy değerinin % 89,21'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 31.12.2024 tarihi için hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; portföyünde 5 Bloкта 398 rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 402 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 31.12.2024 tarih 2024-ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-014 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; şirketin aktifinde kalan 402 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 4.304.700.000 TL+KDV, Yapı kredi Plaza ofis katının değeri; 67.500.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir. Dönemde bağımsız bölüm satışı olmamıştır. 398 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 402 adet bağımsız bölümden, tamamı “yatırım amaçlı gayrimenkul” olarak, olarak sınıflandırılmıştır. 31.12.2024 Finansal Raporda bu değerler Enflasyon Muhasebesine tabi tutularak raporlanmıştır. 31.12.2024 yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 4.783.759.585-TL, 31.12.2023 itibarı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 4.800.009.416-TL'dir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 1.159.705.562 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**

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'ünü 100 GBP bedel karşılığında nakit olarak satın almıştır. 19 Aralık 2024 tarihinde 8.249.900 GBP sermaye artışı yapılarak bağlı ortaklık değeri 8.250.000 GBP'na yükseltilmiştir.

#### **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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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**

2025 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 – 31.12.2024 tarihleri arasında toplam 47.104.601 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 11.888.142 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2024-31.12.2024 dönem içinde ödenen brüt ücret toplamı 14.443.901 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 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi 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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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 |
|------------|----------|----------------------|
| 31.12.2024 | 2.684,55 | 1.0000               |
| 31.12.2023 | 1.859,38 | 1,4438               |

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.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE 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.

**21. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü**

Genel olarak Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının tamamıdır. Ertelenen vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, aktif ve pasiflerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir. Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır. Ancak, 01.01.2025 tarihine kadar GYO' ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

Türkiye’de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 32/C’ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz, hükmü eklenmiştir. (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile)

2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

## **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 – 31.12.2024 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.

##### **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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

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 – 31.12.2024 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.

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 kullanılarak güncel Kurumsal Yönetim Uyum Raporu'na ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formlarına şirket KAP sayfasından ulaşılabilir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2024–31.12.2024 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**BÖLÜM IX**

**DÖNEM KAPANIŞINDAN SONRAKİ GELİŞMELER**

- 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı SPK’nun 24.01.2025 tarihli onayı ile 2.500.000.000 TL’na çıkarılmıştır.
- REIT Property Limited için var olan 546.506 GBP sermaye taahhüt borcu Ocak 2025’te ödenmiştir.