

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**



**Özderici Gyo**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025– 31.12.2025 HESAP DÖNEMİ**  
**YÖNETİM KURULU KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 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.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

## **BÖLÜM I – ŞİRKET PROFİLİ**

### **1.Rapor Dönemi**

01/01/2025 – 31/12/2025

### **2.Şirketin Ünvanı, Sermaye Bilgisi**

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 2.500.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 1.000.000.000 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 31.12.2025 itibariyle, 5 Blokta 393 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 397 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Cari dönemde 5 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	: Cenk İDİL
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	: Necdet Osman KOLAT

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

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

<b>Komite</b>	<b>Komite Üyeleri</b>	<b>Komitedeki Görevi</b>	<b>Niteliği</b>
Denetimden Sorumlu Komite	Cenk İdil	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Necdet Osman Kolat	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Cenk İdil	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Necdet Osman Kolat	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Melike Fettahoğlu Ağaçhan	Üye	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Necdet Osman Kolat	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Cenk İdil	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sürdürülebilirlik Komitesi	Necdet Osman Kolat	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Cenk İdil	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Melike Fettahoğlu Ağaçhan	Üye	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

**7.Ortaklık Yapısı**

	<b><u>31.12.2025</u></b> <b>Sermaye</b> <b>(TL)</b>	<b><u>31.12.2025</u></b> <b>Nominal</b>	<b><u>31.12.2025</u></b> <b>Pay oranı</b> <b>(%)</b>
Özderici Holding A.Ş.	509.083.158	509.083.158	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	149.999.996	149.999.996	15,00
Fiili Dolaşımdaki Paylar ve Diğer Paylar Diğer	340.916.846	340.916.846	34,09
<b>Toplam</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

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

**Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:** Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 1.000.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2024 – 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 31.12.2025 itibariyle 2.500.000.000 TL (31.12.2024: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2024: 250.000.000 adet pay).

Şirketin, kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.01.2025 tarih, 12233903-340.08-66800 sayılı kararı ile 2025-2029 yılları için belirlenmiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

## **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](mailto: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 21.03.2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurulu çağrı ilanı, toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 21.02.2025 tarihinde <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1394869> 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), 26.02.2025 tarihli 11280 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.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

2024 yılı Olağan Genel Kurulu'nda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 3 yıl için Ali Uğur Özderici, Ahmet Özderici, Meral Özderici, 2024 Yılı Genel Kurulunda Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine, 1 yıl için Cenk İdil ve Necdet Osman Kolat 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 bulunmaktadır. 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal kayıtlarında ek kurumlar vergisi yükü doğurmadan kar dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam nominal tutarı 16.984.231 TL'dir.

### **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 BIST'den ek bir açıklama talebi olması durumunda, süresi içerisinde yapılmıştır. Zamanında yapılmayan özel durum açıklaması nedeniyle uygulanan yaptırım yoktur.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

### **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.

### **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, içeriden 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

### **10.5 Sosyal Sorumluluk**

Şirket tüm projelerinin çevreye uyumlu, bulunduğu bölgenin sosyal ve ekonomik alt yapısını yükseltecek nitelikte projeler olmasına önem vermektedir. Çevreye verilen zararlardan dolayı Şirketimize açılmış bir dava bulunmamaktadır.

### **10.6 Şirket Lehine/Aleyhine Açılan Davalar**

Şirketin taraf olduğu, 4 adet işçilik davası, 56 adet kira tespit davası ve 39 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 İştiraklere İlişkin Bilgi**

Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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. 8.250.000 GBP olan sermaye 2025 döneminde 2.500.000 GBP sermaye artışı yapılarak, bağlı ortaklık değeri 10.750.000 GBP'na yükseltilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 10.750.000 GBP sermaye borcunun tamamı ödenmiştir.

## **BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU**

### **11.1 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler**

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

### **Yönetim Kurulu Üyelerimiz;**

21.03.2025 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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

21.03.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine 1 yıl için;

Cenk İDİL ve Necdet Osman KOLAT seçilmişlerdir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin bağımsızlık beyanları SPK'ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. Maddesi uyarınca;

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

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

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

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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

### **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 02.04.2025 tarih ve 282 no'lu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Necdet Osman Kolat, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cenk İdil seçilmişlerdir.

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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**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. 02.04.2025 tarih ve 282 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 Necdet Osman Kolat 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 Cenk İdil, Denetimden Sorumlu Komite Üyeliğine Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Necdet Osman Kolat'ın seçilmelerine,

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığına Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Necdet Osman Kolat'ın, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeliğine Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Cenk İdil'in seçilmelerine,

Sürdürülebilirlik Komitesi, komite başkanı olarak Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Necdet Osman Kolat'ın, 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	1.000.000.000	Evet
Özderici Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	250.000.000	Evet
Nuvo Kiralama ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%50	500.100.000	Evet
REIT Property Limited	Müdür	Müdür	Evet	Yok	Yoktur	10.750.000 - GBP	Yoktur

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**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	1.000.000.000	Evet
Özderici Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 50	250.000.000	Evet
Nuvo Kiralama ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 50	500.100.000	Evet

**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	1.000.000.000	-

**Necdet Osman KOLAT**

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 Ediyormu? (Evet/Hayır)
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	Yoktur	1.000.000.000	-

**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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**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.

**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 İngilizce bilmektedir.

**Necdet Osman Kolat - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Lisans eğitimini Boğaziçi Üniversitesi, Elektrik - Elektronik Mühendisliği bölümünde, lisansüstü eğitimini İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsünde yapmıştır. Ayrıca, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Ruhsatına sahiptir. Kariyer geçmişi; 1988-1998 yılları arasında Arthur Andersen denetim şirketinde Kıdemli Denetim Müdürü olarak görev yapmıştır. (İstanbul, Dubai ve Ankara). 1998 – 2002 yıllarında Citibank Türkiye'de önce Mali İşler, İç Kontrol, Teftişten sorumlu GMY ve Uyum Direktörü olarak, daha sonra Kredi Kartlarından sorumlu GMY olarak, 2003 yılında da Citibank ABD Kredi Kartlarında önce Uyum Görevlisi sonra Mali İşler Direktörü görevlerinde bulunmuştur. 2003-2006 arasında Türk Ekonomi Bankasında Bireysel Bankacılıktan sorum GMY olarak çalışmıştır. Ayrıca 2008 ve 2016 yılları arasında birçok özel bankada bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve denetim komitesi üyesi görevlerinde bulunmuştur. 2015 ve 2019 yıllarında İş Geliştirme Ortağı - eBrandValue, Inc. (Türkiye, Kanada) olarak görev yapmıştır. 2006 yılından bu yana bankalara ve imalat ve hizmet sektörlerindeki KOBİ'lere danışmanlık hizmeti vermektedir. İngilizce ve Almanca bilmektedir.

**11.12 Bağımsız Dış Denetim Şirketi**

Report Bağımsız Denetim A.Ş.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

### **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” oluşturmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komite, başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olan bir yönetim kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinden oluşmuştur.

### **11.15 Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Riskin Erken Saptanması Komitesi, SPK mevzuatında Riskin Erken Saptanması Komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken 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 fonksiyonuetkin 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.

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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**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**

2025 yılının genelinde küresel büyüme görünümü verimlilik artışı, maliye ve para politikalarının katkısı ile küresel finansal koşulların desteğiyle ılımlı bir seyir izlemiştir. Buna bağlı olarak da küresel belirsizliklerin etkileri görece sınırlı kalmıştır. Yılın son çeyreğindeki ekonomik koşullar nedeniyle birçok ülkenin hem 2025 hem de 2026 yılları için büyüme tahminleri yukarı yönlü güncellenmiştir.

Yılın tamamında tarifelere ilişkin belirsizliklerin sürmesi nedeniyle küresel finans piyasaları ile tedarik zincirleri risk altında kalmış dolayısıyla da fiyatlamalardaki oynaklık sürmüştür. Buna rağmen küresel dezenflasyon süreci, ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte 2025 yılında da devam etmektedir. Merkez bankaları indirim süreçlerinin sonuna yaklaşırken indirim adımlarının büyüklüğü ve sıklığı ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Az sayıda olmakla birlikte, politika faizini artıran merkez bankaları da bulunmaktadır.

Amerikan Merkez Bankası FED, 10 Aralık'ta gerçekleştirilen yılın son toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde 25 baz puan indirerek %3.50-%3.75 aralığına çekmiştir. Fed Başkanı Powell toplantı sonrası yaptığı açıklamada hükümetin kapanmasının veri toplamada neden olduğu aksaklıklar nedeniyle önümüzdeki dönemde açıklanacak olan verilerin dikkatli bir gözle değerlendirilmesi gerektiğini vurgulayarak temkinli bir duruş sergilemiştir. 2025 yılını toplam 75 baz puanlık 3 faiz indirimiyle tamamlayan FED'in 2026 yılının ilk toplantısında faiz oranında değişikliğe gitmesi beklenmemektedir.

Diğer yandan Avrupa Merkez Bankası ECB 18 Aralık tarihli toplantısında beklentilere paralel olarak referans faiz oranlarını üst üste dördüncü toplantısında da sabit bırakmıştır. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde ekonominin beklenenden daha iyi durumda olduğu, yatırımların ve harcamaların arttığı belirtilmiştir. Bölge ekonomisinin dirençli kaldığını ifade eden ECB Başkanı Lagarde da, önümüzdeki dönemde artması beklenen tüketime ek olarak alt yapı ve savunma alanlarında yapılacak kamu harcamalarının ekonomiyi giderek daha fazla destekleyeceğine yönelik öngörülerini paylaşmıştır. Avrupa Merkez Bankası'nın mevcut ekonomik koşullara göre 2026 yılında referans faiz oranlarında herhangi bir değişiklik yapması beklenmemektedir.

2025 yılının tamamın jeopolitik risklerin arttığı dönemlerde riskten kaçış değerli metaller piyasalarına yönelimi desteklemiştir. 2025 yılında, altın ve gümüş fiyatları 2024 sonuna göre sırasıyla %64.4 ve %146.8 artarken, Brent petrolün varil fiyatı %18.5 gerilemiştir. S&P 500, Dow Jones ve Nasdaq Composite endekslerinin yıllık artış oranları sırasıyla %16.4, %13 ve %20.4 olmuştur. 2024'te yıllık bazda %7.1 değerlenen dolar endeksi (DXY), 2025'te %9.4 değer kaybederken, 10 yıllık ABD Hazine tahvilinin faizi 2025'te 42.4 baz puan gerileyerek %4.15 seviyesine kadar düşmüştür.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

### **Türkiye ekonomisi**

2025 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi bir önceki yılın aynı dönemine göre %3.7 ile piyasa beklentilerinin altında bir büyümü kaydetmiştir. TÜİK yaptığı revizyonlarla 2025 yılının ilk iki çeyreğine ilişkin yıllık büyüme verilerini sırasıyla %2.3'ten %2.5'e ve %4.8'den %4.9'a yükseltmiştir.

Üretim yöntemiyle GSYH verilerine göre, tarım sektöründe zirai donun etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde kaydedilen daralmanın (-%5.5) üçüncü çeyrekte (-%12.7) derinleştiği görülmektedir. Böylece, tarım sektörü 1.3 puan ile üçüncü çeyrekte de büyümeyi sınırlandıran tek kalem olmaya devam etmiştir. Bu dönemde hizmetler sektörü büyümeye en yüksek katkı sunan sektör olmayı sürdürürken, sanayi sektörü büyümeye 1.1 puan ile ikinci çeyrekteki seviyesine paralel bir katkı sağlamıştır. Aynı dönemde inşaat sektörü 2022'nin son çeyreğinden bu yana büyümeye sağladığı pozitif katkısını 0.7 puan ile sürdürmüştür.

Zincirlenmiş hacim endeksine göre özel tüketim harcamalarının yıllık büyümeye katkısı 3.2 puan ile bu yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bir önceki çeyrekte yıllık bazda daralan kamu harcamaları da üçüncü çeyrekte artarak büyümeye 0.1 puanlık pozitif katkı sağlamıştır. Yatırım harcamaları büyümeye 2.8 puan ile 2023'ün üçüncü çeyreğinden bu yana en yüksek katkısını vermiştir. Öte yandan, üçüncü çeyrekte net ihracat kalemi 1.0 puan ile 2024'ün son çeyreğinden bu yana büyümeyi sınırlandırmaya devam etmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre; TÜFE Aralık ayında aylık bazda % 0.89 ile piyasa beklentisinin oldukça altında bir artış kaydetmiştir. Bu oran, 2019 yılından bu yana Aralık aylarında kaydedilen en düşük aylık artışa karşılık gelmektedir. Böylelikle, yıllık TÜFE enflasyonu 2025'i %30.89 seviyesinden tamamlarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu da %27.67 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı sonunda söz konusu gerçekleşmeler sırasıyla %44.38 ve %28.52 düzeyinde kaydedilmiştir.

TCMB, 11 Aralık'ta gerçekleştirdiği yılın son toplantısında politika faizini 150 baz puan indirerek %38 seviyesine çekerken, gecelik borç verme faizini %42.5'ten %41'e, gecelik borçlanma faizini de %38'den %36.5'e indirmiştir. Toplantının karar metninde Kasım ayında TÜFE enflasyonunun gıda fiyatlarındaki gelişmelere paralel şekilde beklenenden düşük geldiğine dikkat çekilirken, son çeyrekte talep koşullarının dezenflasyon sürecine destek vermeye devam ettiği belirtilmiştir.

Öte yandan, enflasyon beklentilerinin ve fiyatlama davranışlarının iyileşme işaretleri göstermekle birlikte dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürdüğü ifade edilmektedir. Metinde, enflasyon görünümünün ana hedeflerden belirgin biçimde sapması durumunda para politikası duruşunun yeniden sıkılaştırılacağı ifadesinin korunduğu görülmüştür. Finans piyasalarında 2026 yılı için para politikasının enflasyonu orta vade hedefine ulaştıracak parasal ve finansal koşulları sağlayacak şekilde oluşturulacağı ve dezenflasyon sürecinin devam edeceği beklentisi geçerliliğini korumaktadır.

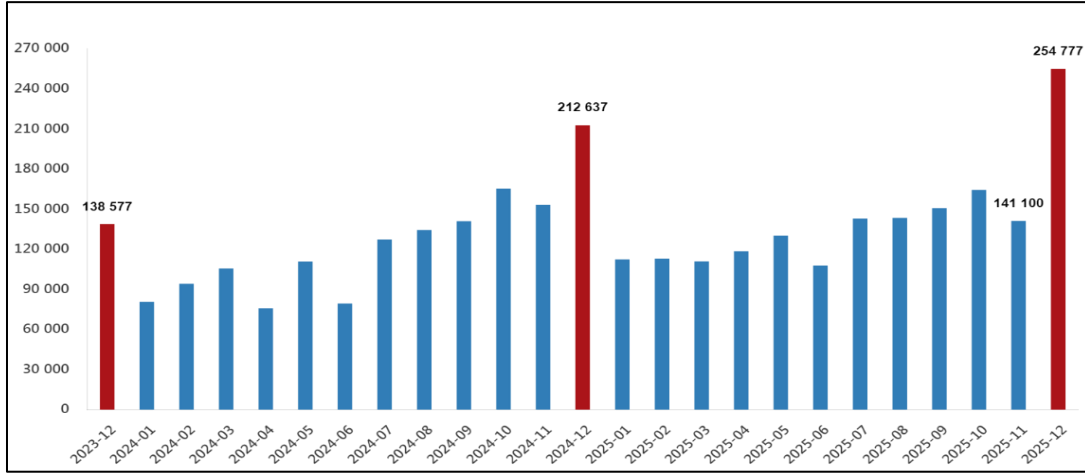
2025 yılı Aralık ayında cari işlemler açığı 7.3 mlr USD ile piyasa beklentisinin (5.5 mlr USD) belirgin üstünde gerçekleşmiştir. 12 aylık cari açık 25.2 mlr USD seviyesine çıkmıştır. Önceki yıla göre dış ticaret açığındaki 1.2 mlr USD, gelir açığındaki 0.9 mlr USD artış ve hizmet gelirlerindeki 0.4 mlr USD azalış cari işlemler açığındaki yükselişte etkili olmuştur. Tahmini GSYH'a oran olarak cari işlemler açığı 2025 sonunda %1.5'e (2024 %0.8) çıkmış olacaktır. 12 aylık altın ve enerji hariç cari fazla aralıkta 3.1 mlr USD azalarak 42.1 mlr USD düzeyinde 2025 yılını tamamlamıştır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

### Gayrimenkul Sektörü

2025 yılında Türkiye genelinde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre % 14.3 oranında artarak 1,688,910 adet olarak gerçekleşmiştir. Son yıllarda yüksek seyreden enflasyon oranları, mevcut birikimlerinin değerini koruyabilmek adına pek çok kişiyi yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendirmeye yönlendirmiştir. İnşaat maliyetlerindeki hızlı artış ve konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen konuta olan talep 2025 yılında ortalamaların üzerinde seyretmiş ve satış rakamları rekor seviyelere ulaşmıştır.

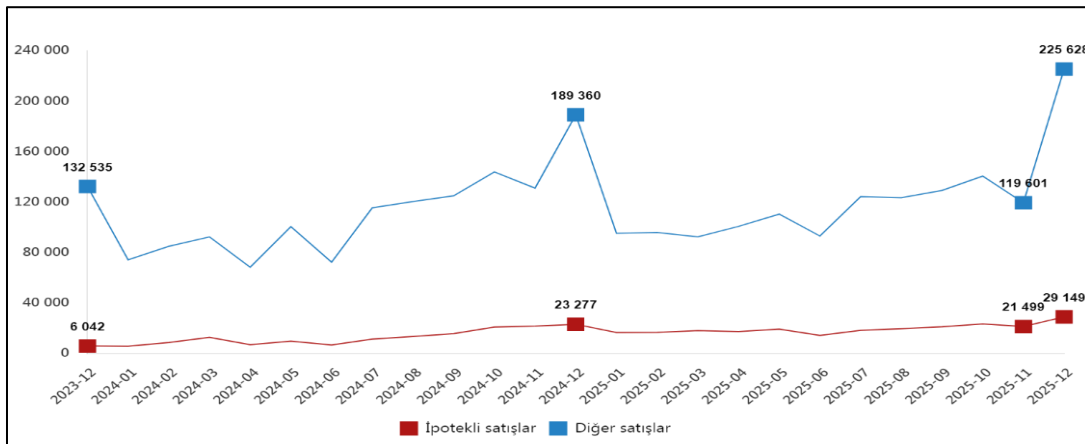
### Türkiye’de aylık konut satışları (Aralık 2025 itibariyle)



Kaynak: TUIK

Makroekonomik gelişmelerin konut kredisi faiz oranlarında yükselişe neden olması sonucunda 2023 yılında başlayan ipotekli satışlardaki düşüş eğilimi, 2025 yılında da devam etmiş ve ipotekli satışlar aylık 20,000 adet seviyesinin altında kalmıştır. Bu eğilimin 2025 yılının son çeyreğinde hafif de olsa olumlu yönde bir gelişme gösterdiği görülmektedir. 2025 yılında ipotekli satış rakamı 236,668 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu sayı bir önceki yıla göre % 49’luk bir artışa karşılık gelmektedir. Konut fiyatlarındaki yükseliş beklentisiyle birlikte kredi faiz oranlarında düşüş beklentisinin yaygınlaşması sonucunda ipotekli satışların 2026 yılının tamamında yükseliş eğilimini sürdürerek 2025 yılının üzerinde bir rakama ulaşması beklenmektedir.

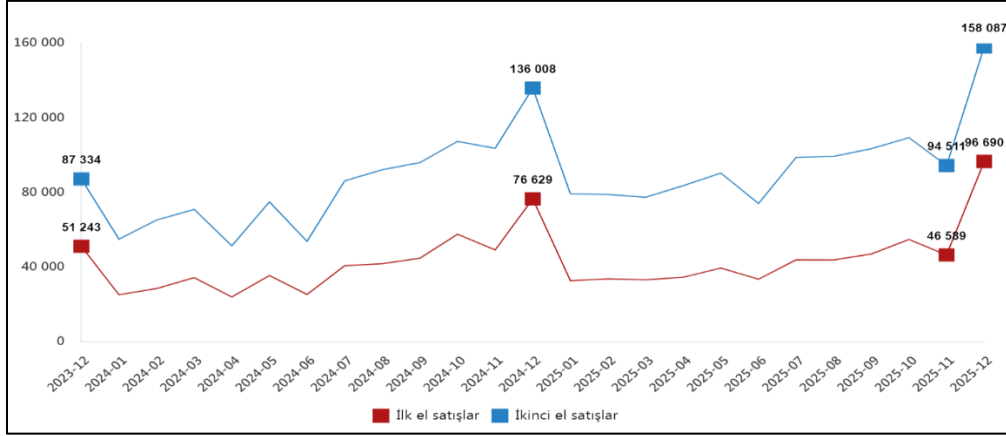
### Türkiye’de satış şekline göre konut satışları (Aralık 2025 itibariyle)



Kaynak: TUIK

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**Türkiye’de satış durumuna göre konut satışları (Aralık 2025 itibariyle)**

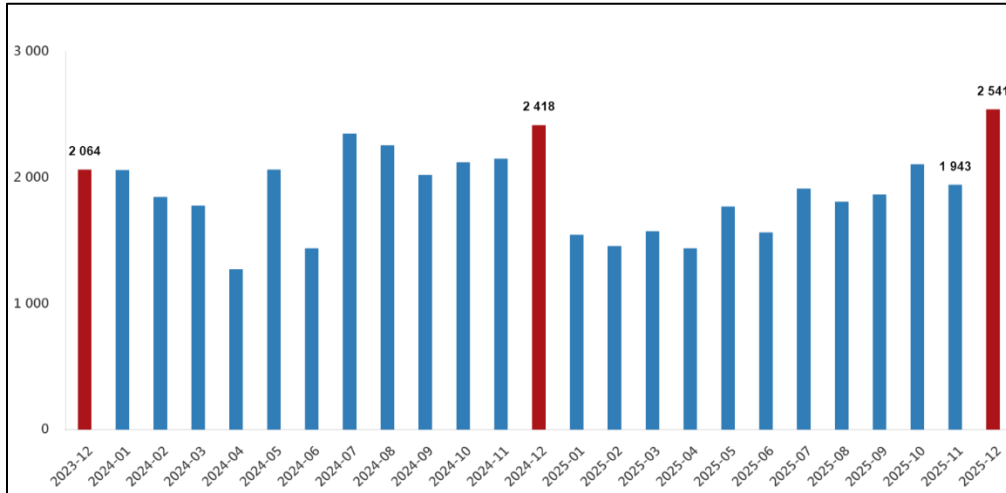


Kaynak: TUIK

Türkiye genelinde ilk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11.6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38, 2025 yılında %32 olmuştur.

İkinci el konut satışları ise, Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16.2 oranında artarak 158,087 adete ulaşmıştır. İkinci el konut satışları 2025 yılının tamamında ise bir önceki yıla göre %15.6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşmiştir.

**Türkiye’de yabancılara yapılan aylık konut satışları (Aralık 2025 itibariyle)**



Kaynak: TUIK

Türkiye’de 2025 yılında yabancı uyruklulara 21,534 adet konut satılmıştır. Yabancı uyruklulara yapılan konut satışları bu dönemde bir önceki yıla göre % 9.4 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 yılından itibaren yabancı uyruklulara yapılan konut satışları sürekli olarak ortalamaların altında seyretmiştir. Bu sürecin 2026 yılının tamamında da etkili olması beklenmektedir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**BÖLÜM VII – FİNANSAL RAPORLAR**

**13. Mali Tablolar**

Şirketimizin 01.01.2025 – 31.12.2025 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 geçmemiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dipnot Referansı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Varlıklar</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve Nakit Benzerleri	37.450.655	42.474.901
Ticari Alacaklar	13.968.231	2.506.369
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	13.968.231	2.506.369
Diğer Alacaklar	165.243	4.086
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	165.243	4.086
Peşin Ödenmiş Giderler	1.036.818	1.051.531
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	179.858	216.290
Diğer Dönen Varlıklar	471.472	5.892.109
<b>Ara Toplam</b>	<b>53.272.277</b>	<b>52.145.286</b>
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>53.272.277</b>	<b>52.145.286</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		
Finansal Yatırımlar	26.210.605	164.783.435
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar	26.210.605	164.783.435
Diğer Alacaklar	20.331	4.757.889
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	32.723
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	20.331	4.725.166
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.372.599.657	6.131.289.066
Maddi Duran Varlıklar	34.275.601	36.360.689
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.379.389	5.810.781
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	33.884	-
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>6.436.519.467</b>	<b>6.343.001.860</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>6.489.791.744</b>	<b>6.395.147.146</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dipnot Referansı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>		
<b>Yükümlülükler</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.992.421	260.889
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	1.083.977	1.418.843
Ticari Borçlar	3.403.604	831.744
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	3.403.604	831.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.074.341	2.011.956
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	24.774.585	23.965.446
Kısa Vadeli Karşılıklar	72.532	94.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.938.520	2.454.660
<b>Ara Toplam</b>	<b>44.339.980</b>	<b>31.038.477</b>
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>44.339.980</b>	<b>31.038.477</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	1.389.831	3.969.795
Diğer Borçlar	12.930.875	10.208.442
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	12.930.875	10.208.442
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.319.688	2.558.234
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	2.319.688	2.558.234
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	344.796.828	258.364.280
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>361.437.222</b>	<b>275.100.751</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>405.777.202</b>	<b>306.139.228</b>
<b>Özkaynaklar</b>		
<b>Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar</b>	<b>6.084.014.542</b>	<b>6.089.007.918</b>
Ödenmiş Sermaye	1.000.000.000	250.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	4.203.989.799	4.953.989.799
Geri Alınmış Paylar (-)	(312.804.209)	(240.751.000)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	5.305.635	5.305.635
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	4.185.945	6.184.532
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	5.841.469	7.603.224
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.655.524)	(1.418.692)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(1.374.697)	(133.971)
Yabancı Para Çevirim Farkları	(1.374.697)	(133.971)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	110.346.987	110.346.987
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)	1.004.065.936	1.725.830.993
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)	70.299.146	(721.765.057)
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>6.084.014.542</b>	<b>6.089.007.918</b>
<b>Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>	<b>6.489.791.744</b>	<b>6.395.147.146</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31.12.2025 – 31.12.2024 KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU**

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dipnot Ref.	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		
Hasılat	216.543.632	112.424.377
Satışların Maliyeti (-)	(50.576.313)	(14.894.424)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar) (+/-)</b>	<b>165.967.319</b>	<b>97.529.953</b>
<b>Brüt Kar (Zarar) (+/-)</b>	<b>165.967.319</b>	<b>97.529.953</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(65.028.792)	(64.210.368)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(26.990.266)	(15.560.666)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.697.960	47.420.815
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(330.320)	(491.146)
<b>Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)</b>	<b>76.315.901</b>	<b>64.688.588</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	98.630.113	5.515.392
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(3.200.189)	(573.157.329)
<b>Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)</b>	<b>171.745.825</b>	<b>(502.953.349)</b>
Finansman Gelirleri	173.949.440	151.685.141
Finansman Giderleri (-)	(9.292.117)	(20.383.476)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	(113.207.181)	(229.941.658)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)</b>	<b>223.195.967</b>	<b>(601.593.342)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)</b>	<b>(152.896.821)</b>	<b>(120.171.715)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)	(5.486.871)	(1.627.548)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	(147.409.950)	(118.544.167)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)</b>	<b>70.299.146</b>	<b>(721.765.057)</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)</b>	<b>70.299.146</b>	<b>(721.765.057)</b>
<b>Dönem Net Karının (Zararının) Dağılımı</b>		
Ana Ortaklık Payları (+/-)	70.299.146	(721.765.057)
<b>Pay Başına Kazanç</b>		
Sürdürülen Faaliyetlerden Adi Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	0,070	(2,887)

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**14. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü - Konsolide Olmayan (Bireysel)**

Şirketin portföyü 31.12.2025 ve 31.12.2024 itibariyle, Seri:III - No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
			<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	31.617.435	31.373.469
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.718.442.350	5.688.416.974
<b>C</b>	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	644.467.830	610.538.116
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		49.488.493	46.058.087
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>6.444.016.108</b>	<b>6.376.386.646</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	1.992.421	260.889
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	33.206.198	33.533.298
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)		
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	6.064.020.661	6.084.228.179
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>344.796.828</b>	<b>258.364.280</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/p)</b>	<b>6.444.016.108</b>	<b>6.376.386.646</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)		
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	28.057.580	27.883.300
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)		
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	618.257.225	445.754.681
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b> <b>31.12.2025</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b> <b>31.12.2024</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 88,74	% 89,21	≥ %51
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 10,49	% 10,07	≤ %49
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 9,59	% 6,99	≤ %49
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 0,58	% 0,56	≤ %500
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,44	% 0,44	≤ %10
<b>9</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

31.12.2025 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 5.718.442.350 TL olup, toplam portföy değerinin % 89,21'ini 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 Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2025 tarihi için hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; portföyünde 5 Blokta 393 rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 397 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.

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2025 tarih 25-195 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; şirketin aktifinde kalan 397 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 5.667.303.000 TL+KDV, Yapı kredi Plaza ofis katının değeri; 83.835.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir. Dönemde 5 adet bağımsız bölüm satışı olmuştur. 393 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 397 adet bağımsız bölümden, tamamı “yatırım amaçlı gayrimenkul” olarak, olarak sınıflandırılmıştır. 31.12.2025 Finansal Raporda bu değerler Enflasyon Muhasebesine tabi tutularak raporlanmıştır. 31.12.2025 yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 5.718.442.350 -TL, 31.12.2024 itibarı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 5.688.416.974 -TL'dir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 1.393.136.718 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2024-Sigorta Bedeli 1.159.705.562 TL'dir). Nuvo Dragos Projesi ortak kullanım alanları için, emniyeti suistimal, üçüncü şahıs, işveren ve yangın sigorta poliçeleri bulunmakta olup, 31.12.2025 yılı için 958.576.275 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2024-Sigorta Bedeli 639.050.851 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. 8.250.000 GBP olan sermaye 2025 döneminde 2.500.000 GBP sermaye artışı yapılarak, bağlı ortaklık değeri 10.750.000 GBP'na yükseltilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 10.750.000 GBP sermaye borcunun tamamı ödenmiştir.

### **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 detayına Finansal Rapor Dipnotu Not:4'te yer verilmiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 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**

2026 Yılı için Seçilen Varlık ve Gayrimenkul Değerleme Şirketi:

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

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

**19. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler**

01.01.2025 – 31.12.2025 tarihleri arasında toplam 65.028.792 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 26.990.266 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2025-31.12.2025 dönem içinde ödenen brüt ücret toplamı 20.256.621TL'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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

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

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

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

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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31.12.2025	3.513,87	1,00000
31.12.2024	2.684,55	1,30892
31.12.2023	1.859,38	1,88981

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 pozisyondaki 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.

#### Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

#### Karşılaştırmalı rakamlar

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

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 Kararıyla 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 Kanununun 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)

2025 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, 01.01.2025 – 31.12.2025 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.

##### **a) Sosyal Haklar, İnsan Hakları ve Çalışan Hakları**

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

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

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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2025–31.12.2025 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

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.

01.01.2025 – 31.12.2025 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/1394840>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1394845>, ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1437178>, linkleri kullanılarak güncel Kurumsal Yönetim Uyum Raporu'na ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formlarına şirket KAP sayfasından ulaşılabilir.

**BÖLÜM IX**

**DÖNEM KAPANIŞINDAN SONRAKİ GELİŞMELER**

Yoktur.

# REPORT

## BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

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

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### 1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

#### 2) Görüşün Dayanağı

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

#### 3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 5 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz..

#### 4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

# REPORT

## BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

### 5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

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

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

### Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

**Cüneyt Morgül, YMM**  
**Sorumlu Denetçi**

İstanbul, 5 Mart 2026