

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK- 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2-3
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	4
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	8-45

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2021 VE 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		30.09.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	67.222.949	3.999.058
Ticari Alacaklar	11	2.716.967	1.176.954
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	2.716.967	1.176.954
Diğer Alacaklar	12	61.109	574.660
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	61.109	574.660
Stoklar	14	-	19.253.000
Peşin Ödenmiş Giderler	15	6.515.774	5.810.559
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	94.213	49.816
Diğer Dönen Varlıklar	16	10.054.641	11.750.029
ARA TOPLAM		86.665.653	42.614.076
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	11.536.000	2.332.420
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		98.201.653	44.946.496
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8	1.070.912	-
Ticari Alacaklar	11	633.164	112.694
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	633.164	112.694
Diğer Alacaklar	12	45.331	45.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	25.000	25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	20.331	20.331
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	283.816	453.170
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	375.998.608	415.559.608
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	375.998.608	415.559.608
Maddi Duran Varlıklar	19	4.024.468	4.175.287
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	510.076	660.895
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	3.514.392	3.514.392
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	10.055	21.893
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		382.066.353	420.367.982
TOPLAM VARLIKLAR		480.268.006	465.314.478

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2021 VE 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR		30.09.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	598.610	623.132
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	4.918.945	12.867.783
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	308.286	256.431
Ticari Borçlar	11	153.814	85.924
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	153.814	85.924
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	161.151	170.538
Diğer Borçlar	12	143.954	112.417
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	143.954	112.417
Ertelenmiş Gelirler	23	1.890.022	1.268.463
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	30.313.084	30.496.261
ARA TOPLAM		38.487.866	45.880.949
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	9.611.420	878.435
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		48.099.286	46.759.384
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	-	660.000
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	85.317	323.424
Ticari Borçlar	11		
Diğer Borçlar	12	2.680.709	2.379.818
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	2.680.709	2.379.818
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	168.370	132.087
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.934.397	3.495.329
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	29	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.454.340	2.562.230
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.891.481	2.891.481
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-437.140	-329.251
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	2.740.568
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	159.486.613	148.360.352
Net Dönem Karı/Zararı	29	14.282.448	11.126.261
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		429.234.324	415.059.765
TOPLAM KAYNAKLAR		480.268.006	465.314.478

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2021 ve 30.09.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEM
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem-Konsolide Olmayan	Geçmiş Dönem-Konsolide	Cari Dönem-Konsolide Olmayan	Geçmiş Dönem-Konsolide
		01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020	01.07.2021-30.09.2021	01.07.2020-30.09.2020
Hasılat	30	72.116.632	60.960.662	42.763.738	24.510.709
Satışların Maliyeti (-)	30	-52.743.420	-51.449.705	-34.590.420	-18.376.426
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		19.373.212	9.510.958	8.173.318	6.134.282
BRÜT KAR/ZARAR		19.373.212	9.510.958	8.173.318	6.134.282
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-6.552.442	-8.474.595	-2.775.643	-3.380.855
Pazarlama Giderleri (-)	31	-5.283.627	-3.368.324	-2.894.141	-1.510.802
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	562.190	493.461	210.595	142.793
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-33.073	-1.011.034	-2.882	-35.611
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		8.066.260	-2.849.535	2.711.246	-1.349.807
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	3.133.000	925.722	1.800.000	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		11.199.260	-1.923.814	4.511.246	1.349.807
Finansman Gelirleri	35	4.692.649	2.360.373	2.791.569	1.020.672
Finansman Giderleri (-)	35	-1.609.461	-5.206.830	-645.196	-1.427.900
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		14.282.448	-4.770.271	6.657.519	942.579
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		14.282.448	-4.770.271	6.657.519	942.579
Pay Başına Kazanç	36	0,057	(0,019)	0,027	(0,004)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,057	(0,019)	0,027	(0,004)
Pay Başına Kazanç	36	0,057	(0,019)	0,027	(0,004)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,057	(0,019)	0,027	(0,004)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2021 ve 30.09.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEM
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
DÖNEM KARI/ZARARI		14.282.448	-4.770.271	6.657.519	942.579
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-107.890	-29.609	-58.355	263.619
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	21-29	-107.890	-29.609	-58.355	263.619
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-107.890	-29.609	-58.355	263.620
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		14.174.558	-4.799.880	6.599.164	1.206.198
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		14.174.558	-4.799.880	6.599.164	1.206.198
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		14.174.558	-4.799.880	6.599.164	1.206.198

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2021 ve 30.09.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem - Konsolide Olmayan	Geçmiş Dönem - Konsolide
NAKİT AKIŞ TABLOSU	Referansları	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		25.345.627	20.212.036
Dönem Karı/Zararı		14.282.448	-4.770.271
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-3.054.246	490.948
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,32	333.537	278.251
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-3.133.000	-925.722
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	14		
Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,11	-183.177	1.071.332
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,29	-71.606	67.087
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		14.117.425	24.491.359
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8	-1.070.912	-
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	0	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	-2.060.483	2.873.439
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış(Artış)	6,12		11.500
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	794.140	11.615.550
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	5.082.000	8.825.500
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-705.215	-1.554.678
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	2.332.420	7.061.791
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-	-8.258.392
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	67.890	-195.221
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	-9.387	-3.180
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)			
İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	6,12	-	1.783.532
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	12	332.428	242.985
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	621.558	203.148
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	8.732.985	1.880.383
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		45.327.475	36.361.837
Kullanım Hakkı Varlıkları Girişleri / (Çıkışları)	13		9.354
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-1.525	-15.714
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	45.329.000	36.368.197
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-8.819.612	-59.378.819
Kiralama Borçları Nakit Çıkışları	10	-186.251	256.536
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-8.633.360	-59.635.355
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		61.853.489	-2.804.946
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		61.853.489	-2.804.946
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	3.978.015	6.895.503
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	7	65.831.505	4.090.556

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2021 ve 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

Kar veya Zararda
Yeniden
Sınıflandırılmayacak
Birikmiş Diğer
Kapsamlı Gelirler ve
Giderler

Birikmiş Karlar

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/K ayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM - Konsolide		250.000.000	-	270.354	2.891.481	-297.819	2.740.568	161.258.840	-12.916.258	403.947.166
01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29									
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-12.916.258	12.916.258	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-4.770.271	-4.770.271
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-29.610	-	-	-	-29.610
30.09.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	2.891.481	-327.429	2.740.568	148.342.582	-4.770.271	399.147.286
CARİ DÖNEM - Konsolide Olmayan										
01.01.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	250.000.000	-	270.354	2.891.481	-329.251	2.740.568	148.360.352	11.126.261	415.059.765
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	11.126.261	-11.126.261	
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	14.282.448	14.282.448
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-107.889	-	-	-	-107.889
30.09.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000		270.354	2.891.481	-437.140	2.740.568	159.486.613	14.282.448	429.234.324

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Şirket, 287413 sicil no ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ticaret ünvanı ile kayıtlı iken, 04.03.2008 tarihinde Şirketin yeni ticaret unvanı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. İlgili esas sözleşme tadil metinleri İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket'e Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyeti ile sınırlı olmak üzere 'Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi' verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun, 27.11.2019 tarih 203 numaralı kararı ile Şirketin bağlı ortaklığı, "Özderici Varlık Kiralama A.Ş."nin tasfiye edilmesine karar verilmiştir. Bağlı ortaklığın tasfiye işlemi tamamlanmış olup, terkin işlemi 10.12.2020 tarih 10221 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır.

Buna istinaden, ekli 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolar ile, 01.01.2021-30.09.2021 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu konsolide olmayan, karşılaştırmalı olarak sunulan 01.01.2020-30.09.2020 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tabloları ise, konsolidedir.

b) Merkez adresi:

Levent Mahallesi Cömert Sokak Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Beşiktaş-İstanbul

c) Grup şirketi ise ait olduğu grubun adı, yönetimde kontrol gücüne sahip ortaklar:

30.09.2021 itibariyle Özderici Holding A.Ş. %50,91 oranında Şirketin hissedarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,05'dir

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket, Borsa İstanbul (BIST)'da 1995 tarihinden itibaren 'Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.' ünvanı ile, 04.03.2008 tarihinden itibaren ise 'Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ünvanı ile faaliyet göstermektedir.

e) Fiili faaliyet konusu:

Şirketin faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket 04.03.2008 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile faaliyet göstermeye başlamış olup, Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi almıştır.

Şirketin portföyünde yer alan Nuvo Dragos projesinde 30.09.2021 itibariyle, 5 Bloкта 439 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 443 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza'da ofis katı bulunmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

g) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>30.09.2021</u> <u>Sermaye</u> <u>(TL)</u>	<u>30.09.2021</u> <u>Nominal</u>	<u>30.09.2021</u> <u>Pay oranı</u> <u>(%)</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Sermaye</u> <u>(TL)</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Nominal</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Pay oranı</u> <u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	-	-	-	63.653.192	63.653.192	25,46
Ahmet Özderici	-	-	-	63.653.061	63.653.061	25,46
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	127.270.793	50,91	62.785	62.785	0,03
Fiili Dolaşımdaki Paylar	122.629.885	122.629.885	49,05	122.629.858	122.629.858	49,05
Diğer	99.322	99.322	0,04	1.104	1.104	0,00
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2021 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2020: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2020: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

30.09.2021 itibariyle ortalama çalışan sayısı 20 kişi (31.12.2020 - 24 kişi)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem tam set finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Ayrıca, Şirket ilişikte sunulan finansal tablolarını KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararı ile onaylanan TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine ve Tek Düzen Hesap Planını uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30.09.2021 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı 39 nolu dipnotta yer veriler bilgiler: SPK’ nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

Kullanılan Para Birimi

Şirketin finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirketin fonksiyonel para birimi Türk Lirası’dır (“TL”). Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Şirketin bilanço dönemleri itibarıyla, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, Şirket tarafından, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Şirketin bilanço dönemleri itibarıyla muhasebe tahminlerinde değişiklik bulunmamaktadır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 30.09.2021 bilançosu, 31.12.2020 bilançosu ile, 01.01.2021-30.09.2021 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2020-30.09.2020 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

2020 döneminde Şirketin bağlı ortaklığının, terkin edilmesi sebebiyle, ekte sunulan 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolar ile, 01.01.2021-30.09.2021 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu konsolide olmayan, karşılaştırmalı olarak sunulan 01.01.2020-30.09.2020 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tabloları ise, konsolidedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler

UMSK tarafından, Ağustos 2020’de, 2019’da yayımlananları tamamlayan ve gösterge faiz oranı reformunun işletmelerin finansal tabloları üzerindeki etkilerine odaklanan değişiklikler, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan bir faiz oranı ölçütü: alternatif bir kıyaslama oranı ile değiştirilmesi, KGK tarafından da 18 Aralık 2020 tarihinde yayımlanmıştır;

2.Aşama değişiklikleri, Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama, sözleşmeye bağlı nakit akışlarındaki değişikliklerin etkileri veya bir faiz oranı ölçütünün değiştirilmesinden kaynaklanan riskten korunma ilişkileri dahil olmak üzere, bir faiz oranı karşılaştırması reformu sırasında finansal raporlamayı etkileyebilecek konuları ele almaktadır. alternatif bir kıyaslama oranı ile (değiştirme sorunları). UMSK, 2019 yılında projenin 1. Aşamasında ilk değişikliklerini yayımlamış ve ardından KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır. 2. Aşama değişikliklerinin amacı, şirketlere aşağıdaki konularda yardımcı olmaktır:

- Gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanması; ve
- Finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

Projesinin 2. Aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar’daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili olarak değiştirmiş ve KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

- Finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler;
- Riskten korunma muhasebesi; ve
- Açıklamalar.

2. Aşama değişiklikleri, yalnızca gösterge faiz oranı reformunun finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir. Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulamasına da izin verilmektedir. Bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

b) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır.

TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4’ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17’nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. TFRS 17’nin uygulanmasının Şirketin finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır. Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir. TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır: a. Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi. b. İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi. c. İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması. d. İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37'de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1'de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

2.6 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını “İtfa edilmiş maliyet bedelinden”, “Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan” ve “Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli şartlarda sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmuştur. Bankalardaki vadeli mevduatlar, “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. (Dipnot 7).

Ticari alacaklar:

Şirketin ticari alacakları; konut kira alacakları, konut satışlarına ait alacak senetleri ile gelir tahakkuklarından oluşmakta olup, şüpheli hale gelmiş kira alacakları düşülmek suretiyle gösterilmiştir. Alacak senetleri, “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Geçmiş aylardan gelen ve tahsili şüpheli hale gelmiş alacaklar için finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 6,11).

Stoklar:

Stoklar hesabında, Nuvo Dragos projesinin doğrudan maliyetleri ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler yer almaktadır.

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla stoklar hesabında Net gerçekleşebilir değeri maliyetin altında kalan gayrimenkuller için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Dipnot 14-33).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Arsa maliyeti proje maliyetlerine dahil edilmiştir. Ayrıca, Şirketin proje finansmanında kullandığı kredi maliyetleri, proje boyunca projenin maliyetine eklenmiştir. (Dipnot 14).

Gayrimenkullerden; kiraya verilenler ile kiraya verilmek üzere elde tutulanlar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir. (Dipnot 18).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirketin kira kazancı elde etmek amacıyla veya kısa vadede satmak amacından ziyade uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tuttuğu gayrimenkullerini ifade etmekte olup, mali tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. Şirketin hizmet tedarikinde kullandığı yada idari amaçla kullandığı gayrimenkuller ise bu sınıflandırmada yer almamakta olup, söz konusu gayrimenkuller maddi duran varlıklar arasında sınıflandırılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal durum tablosunda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer artış ve azalışları gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıkların yeniden değerlendirilmiş tutarlarından, varsa birikmiş amortismanlar düşüldükten sonra; gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 18).

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını, kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir. (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir. Şirket 2021 yılında yapmış olduğu kira sözleşmesine istinaden, 30.09.2021 itibarıyla, kiralama sözleşmesini muhasebeleştirmiştir. (Dipnot 10).

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve

(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve

(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir. (Dipnot 10).

Maddi Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Kullanıma hazır hale getirmek için katlanılan masraflar da dahil olmak üzere, finansal tablolarda maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüş karşılığı düşülerek gösterilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla Şirketin değer düşüş karşılığı ayrılan maddi duran varlığı bulunmamaktadır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Varlıklar amortismana tabi tutulurken Vergi Usul Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Maddi Varlıkların gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabı ile 'Diğer Kapsamlı Gelir' de muhasebeleştirilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. (Dipnot 19). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	%
Binalar	2
Taşıtlar	20
Döşeme ve Demirbaşlar	20
Diğer maddi duran varlıklar	20

Maddi Olmayan Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi olmayan varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşüklükleri olması durumunda ise değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Vergi

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Usul Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. (Dipnot 20). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	$\frac{\%}{20}$
Haklar	20

Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2020 itibariyle, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmamaktadır. (Dipnot 18,19,20 ve 34).

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar:

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” hesabında, bunlara ilişkin alınan avanslar ise “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerin veya gerçeğe uygun değerin düşük olanı ile ölçülmüştür. (Dipnot 17).

Borçlanma Maliyetleri:

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışında kalan tüm finansman maliyetleri doğrudan oluştukları dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir. Cari ve önceki yılda borçlanma maliyetlerinin tamamı doğrudan gider yazılmıştır. (Dipnot 35).

Finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, finansal durum tablosunda “türev araçlar” kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerin pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket’in bu madde kapsamında türev aracı bulunmamaktadır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri:

Ticari borçlar ile borç senetleri “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. (Dipnot 6,11).

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar:

Şirketin 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları ile Uzun vadeli krediler, alındıkları tarihte, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilmiş olup, bilanço tarihleri itibarıyla “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. (Dipnot 9).

Kredi kartı borçları ise, bilanço tarihindeki aya ilişkin kredi kartı harcamalarından ibaret olup, geçmiş aylardan gelen ödenmemiş borç ve faiz içermemektedir. (Dipnot 9).

Hasılat:

Şirketin gelirleri, faaliyetlerinden dolayı Şirkete ekonomik getiri sağlanma olasılığı olduğu ve söz konusu gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Şirketin cari yılda elde ettiği hasılat; gayrimenkul satışları ve gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır. (Dipnot 30).

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, müşterilerle yapılan ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre gelir kaydedilmektedir.

Şirketin Nuvo Dragos konut, Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirleri mevcuttur. (Dipnot 30).

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat, Şirketin sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Şirket, Nuvo Dragos projesinde yer alan gayrimenkullerin satışından hasılat elde etmiştir. (Dipnot 30-12).

İlişkili Taraflar:

Şirketin ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, ilişikteki mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. Buradaki ilişkili 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. (Dipnot 6).

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi:

Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının, bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder. (Not 21). “TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç / kayıpları oluşturmaktadır. Söz konusu aktüeryal kazanç / kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

Yıl içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki T.C Merkez Bankası tarafından ilan edilen döviz kurları kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası (TCMB) döviz kurları kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiş olup bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablosuna dahil edilmiştir.

Hisse Başına Kazanç:

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.(Dipnot 36)

Nakit Akım Tablosu:

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa bloke olmayan mevduatları içermektedir. Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak nakit akım tablosu düzenlemektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

Şirketin bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek düzeltme gerektiren olaylar mali tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar sadece dipnotlarda açıklanmaktadır. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve düzeltme gerektiren olay bulunmamaktadır. (Not 40).

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Yükümlülükler ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı”nda belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket; söz konusu hususları ilgili finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Şirket 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla, bu madde kapsamında dava karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 25).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

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, aşağıda açıklandığı üzere GYO’ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Dönüştükten sonraki Vergi Durumu:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları üzerinden, dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın, %15 oranında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Ancak bu GYO istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranı 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre sıfır olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketlerinin kazançları üzerinden Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Şirketin 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

Netleştirme/Mahsup:

Finansal tablolara alınan tutarların netleştirilmesi için hukuki bir hakkın bulunması ve finansal varlık ve finansal borcu netleştirmek suretiyle kapatma veya borcun ifası ile varlığın finansal tablolara alınmasını aynı zamanda yapma niyetinin olması söz konusu olduğunda finansal varlık ve borçlar netleştirilerek finansal durum tablosunda net tutarları ile gösterilir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-4.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Ticari alacak ve borçlar
Maddi duran varlıklar
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Maddi olmayan duran varlıklar
Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi
Finansal araçlar

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir faaliyet konusunda yapmaktadır. Bu yüzden, Şirketin TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirket cari ve önceki dönemde en yüksek hasılatı Nuvo Dragos projesi gayrimenkul satışlarından elde etmiştir. (Dipnot 30).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Hasılat	72.116.632	60.960.663
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	62.389.449	52.944.020
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	9.727.183	8.016.643
Satışların Maliyeti (-)	(52.743.420)	(51.449.705)
BRÜT KAR/ZARAR	19.373.212	9.510.958
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.552.442)	(8.474.595)
Pazarlama Giderleri (-)	(5.283.627)	(3.368.324)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	562.190	493.461
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(33.073)	(1.011.034)
ESAS FAALİYET KARİ/ZARARI	8.066.260	(2.849.535)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	3.133.000	925.722
Finansman Gelirleri	4.692.649	2.360.373
Finansman Giderleri (-)	(1.609.461)	(5.206.830)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
DÖNEM KARİ/ZARARI	14.282.448	(4.770.271)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin ilişkili tarafları ile olan alacak - borç ilişkileri aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
Ortaklar	25.000	25.000
TOPLAM	25.000	25.000

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Gelirler

Kira Gelirleri	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
İlişkili Taraflar	10.678	9.144
TOPLAM	10.678	9.144

2 Grup şirketine, (her şirket için 5 metrekaresel kısım olmak üzere), ofis katının toplam 10 metrekaresi kiralanmıştır. 30.09.2021 itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarı, 593 TL+KDV olup, 9 aylık kira geliri toplam 10.678 TL'dir. (30.09.2020 - Ofis katının toplam 10 metrekaresel kısmı, 2 Grup şirketine, aylık (şirket başına) 508 TL+KDV olup, 9 aylık kira geliri toplam 9.144 TL+ KDV'dir.)

Satışlar	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
İlişkili Taraflar	11.587.150	931.197
TOPLAM	11.587.150	931.197

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yansıtma Gelirleri	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
İlişkili Taraflar	16.625	79.721
TOPLAM	16.625	79.721
Giderler		
Satışların Maliyeti	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
İlişkili Kuruluşlar	11.784.000	867.422
TOPLAM	11.784.000	867.422
Kira Giderleri	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
İlişkili Taraflar	225.000	148.125
TOPLAM	225.000	148.125
Adat Faiz Giderleri	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
İlişkili Taraflar	-	140.320
TOPLAM	-	140.320

İlişkili taraflara dönem içinde verilen teminatlar ya da ilişkili taraflardan dönem içinde alınan teminatlar:

Alınan Teminat Senetleri

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur).

Alınan Kefaletler

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 4.918.945 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2020- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 23.823.435 TL'dir.)

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur).

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere dönem içinde ödenen ücret ve benzeri menfaatler:

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	1.475.879	1.280.240
TOPLAM	1.475.879	1.280.240

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2021	31.12.2020
Kasa	7.352	1.194
Bankalar	67.277.426	4.008.443
Vadesiz Mevduat	29.123	30.338
Vadeli Mevduat (*)	67.248.303	3.978.105
Diğer	-	7.274
Beklenen zarar karşılığı (-)	(61.829)	(17.853)
TOPLAM	67.222.949	3.999.058

(*): 30.09.2021 itibariyle blokeli mevduat yoktur. (31.12.2020 itibariyle blokeli mevduat yoktur.)

Vadeli Mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Mevduat Para	Mevduat Tutarı TL	Faiz Oranı %	30.09.2021 Toplam TL
	30.09.2021		Mevduat + Faiz
TL	44.464.518	18%-19,0%	45.890.961
2.415.488 USD	21.357.342		21.357.342
	65.821.860		67.248.303

Mevduat Para cinsi	Mevduat Tutarı	Faiz Oranı %	31.12.2020 Toplam Mevduat
	31.12.2020		+ Faiz
TL	2.000.000	16%	2.030.685
TL	1.850.000	18%	1.858.211
TL	89.209	-	89.209
	3.939.209		3.978.105

Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	67.222.949	4.090.558
Faiz tahakkukları (-)	(1.453.273)	-
Beklenen zarar karşılığı	61.829	-
TOPLAM	65.831.504	4.090.558

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30.09.2021	31.12.2020
Devlet Tahvili	1.070.912	-
TOPLAM	1.070.912	-

Tahvil	Nominal	Vade	30.09.2021 itibariyle değeri
TRT080323T10	1.200.000	8.03.2023	1.070.912

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar	30.09.2021	31.12.2020
Kredi kartları	598.610	623.132
TOPLAM	598.610	623.132

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	4.918.945	12.867.783
TOPLAM	4.918.945	12.867.783

Uzun Vadeli Borçlanmalar	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Krediler	-	660.000
TOPLAM	-	660.000

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kredilerin faiz ödemeleri ortalama 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %14,50 ile %14,95 arasında değişmektedir.

Kredilerin Teminatı: 30.09.2021 itibari ile Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 7.635.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2020- İpotek tutarı 17.530.000 TL'dir.) Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 4.918.945 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kullanım Hakkı Varlıkları	30.09.2021	31.12.2020
Maliyet Değeri	843.008	843.008
Birikmiş Amortismanlar	(559.191)	(389.838)
Net	283.816	453.170

Kiralama Borçları	30.09.2021	31.12.2020
1 Ocak tarihi itibarıyla kayıtlara alınan	843.008	843.008
Faiz gideri	155.933	117.472
Ödenen kira (-)	(605.337)	(380.625)
Kapanış Bakiyesi (Dipnot 10)	393.603	579.855
Kısa vadeli kiralama borçları	308.286	256.431
Uzun vadeli kiralama borçları	85.317	323.424
TOPLAM	393.603	579.855

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	2.716.967	1.176.954
TOPLAM	2.716.967	1.176.954

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	370.455	235.238
Alacak Senetleri, Net	2.376.432	946.178
Şüpheli Ticari Alacaklar	176.186	170.561
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)*	(176.186)	(170.561)
Beklenen zarar karşılığı (-)	(29.920)	(4.462)
TOPLAM	2.716.967	1.176.954

(*): Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı*	30.09.2021	31.12.2020
Açılış bakiyesi	(170.561)	(115.958)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(5.625)	(116.454)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33)	-	61.851
Kapanış Bakiyesi	(176.186)	(170.561)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	633.164	112.694
TOPLAM	633.164	112.694

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar- Satıcılar	153.814	85.924
TOPLAM	153.814	85.924

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar- Vergi Dairesinden Alacaklar	61.109	574.660
TOPLAM	61.109	574.660

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	25.000	25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	20.331	20.331
TOPLAM	45.331	45.331

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	143.954	112.417
TOPLAM	143.954	112.417

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Ödenecek Muhtasar Borçları	123.528	96.878
Ödenecek Tevkifatlı KDV	7.849	5.466
Serbest Meslek Mk. Stopajı	7.213	6.356
Diğer	5.364	3.717
TOPLAM	143.954	112.417

Diğer Uzun Vadeli Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Kiracılardan Alınan Depozitolar	2.680.709	2.379.818
TOPLAM	2.680.709	2.379.818

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2020– Yoktur).

14. STOKLAR

	30.09.2021	31.12.2020
Nuvo Dragos Projesi konutlar	-	19.253.000
Toplam	-	19.253.000

Nuvo Dragos Projesi konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	Transfer Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller/ Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	30.09.2021
Nuvo Dragos Projesi konutlar	19.253.000	(14.171.000)	(5.082.000)	-
TOPLAM	19.253.000	(14.171.000)	(5.082.000)	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	31.12.2019	Transfer Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	31.12.2020
Nuvo Dragos Projesi konutlar	50.284.778	(21.725.278)	(9.306.500)	19.253.000
TOPLAM	50.284.778	(21.725.278)	(9.306.500)	19.253.000

(*): Cari dönemde stoklar hesabından, 5.082.000 TL tutarında gayrimenkul satılmıştır. Ayrıca stoklardan, 12.785.000 TL tutarında gayrimenkul Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına, 1.386.000 TL tutarında gayrimenkul Satış Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. (31.12.2020- Stoklar hesabından, 9.306.500 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 21.725.278 TL tutarında gayrimenkul ise, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

30.09.2021 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 439 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 443 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 30.09.2021 itibariyle, stoklar hesabı sıfırlanmıştır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 174.647.947 TL TL bedelle sigortalıdır. (31.12.2020- Sigorta Bedeli 167.976.952 TL’dir).

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

İpotek: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 7.635.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2020- İpotek tutarı 17.530.000 TL’ dir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2021	31.12.2020
Verilen Sipariş Avansları	6.790.694	6.071.984
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(394.148)	(394.148)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	119.228	132.723
TOPLAM	6.515.774	5.810.559
(*) Şüpheli Avans Karşılığı	30.09.2021	31.12.2020
Açılış bakiyesi	(394.148)	(417.957)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	-	-
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	-	23.809
TOPLAM	(394.148)	(394.148)

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2021	31.12.2020
Devreden KDV	10.042.490	11.748.262
Personele Verilen Avanslar	12.152	1.767
TOPLAM	10.054.641	11.750.029

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

17. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR, SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN VARLIK GRUPLARINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER VE DURDURULAN FAALİYETLER

	30.09.2021	31.12.2020
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller	11.536.000	2.332.420
Toplam	11.536.000	2.332.420

	30.09.2021	31.12.2020
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	9.611.420	878.435
Toplam	9.611.420	878.435

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30.09.2021	31.12.2020
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	5.475.608
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	5.663.000	5.663.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	364.860.000	404.421.000
Toplam	375.998.608	415.559.608

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	Stok Hesabından Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Transfer-Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	30.09.2021
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	-	-	-	-	5.475.608
Nuvo Dragos Mağazalar	5.663.000	-	-	-	-	5.663.000
Nuvo Dragos Konutlar	404.421.000	12.785.000	3.133.000	(10.150.000)	(45.329.000)	364.860.000
TOPLAM	415.559.608	12.785.000	3.133.000	(10.150.000)	(45.329.000)	375.998.608

	31.12.2019	Stok Hesabından Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Transfer-Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	31.12.2020
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	-	-	-	-	5.475.608
Nuvo Dragos Mağazalar	5.663.000	-	-	-	-	5.663.000
Nuvo Dragos Konutlar	390.344.000	21.725.278	46.864.722	(1.583.000)	(52.930.000)	404.421.000
TOPLAM	401.482.608	21.725.278	46.864.722	(1.583.000)	(52.930.000)	415.559.608

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:

30.09.2021 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 439 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 443 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 30.09.2021 itibariyle, 427 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 431 adet bağımsız bölüm Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, 12 Adet bağımsız bölüm Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. Cari dönemde, stok bulunmamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Cari dönemde 12.785.000 TL tutarında gayrimenkul, kiraya verilmesi sebebiyle, stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. Ayrıca dönem içinde 45.329.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 10.150.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. (31.12.2020- 21.725.278 TL tutarında kiraya verilen gayrimenkul Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. 52.930.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 1.583.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır.)

Cari dönemde, yeni kiraya verilen gayrimenkullerden 3.133.000 TL gerçeğe uygun değer artışı ortaya çıkmıştır.(31.12.2020- Gerçeğe uygun değer artışı 46.864.722 TL TL'dir.) (Dipnot 34).

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılmıştır. Gerçeğe uygun değer, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2020 tarih 20.12-218 nolu değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Değerleme Raporuna göre; 31.12.2020 de Şirketin aktifinde yer alan toplam 490 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 436.702.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

30.09.2021 itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri, 5.663.000 TL ve 427 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 364.860.000 TL'dir. (31.12.2020- 4 adet mağaza 5.663.000 TL ve 455 adet konutun gerçeğe uygun değeri 404.421.000 TL'dir.)

Yapı Kredi Plaza ofis:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Toplam ofis katının 296,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. Kalan, 190 metrekarelik kısım ise, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü merkez ofis olarak kullanılmaktadır.

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarih 20.12.219 nolu Değerleme Raporu ile 8.990.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Buna göre, 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 5.475.608 TL'dir.

Yapı Kredi Plazada yer alan kiralık ofis katının, YKS Tesisi Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yaptırılan bina, demirbaş ve makinelerle ilişkin deprem, su baskını, hırsızlık teminatları mevcuttur.

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	1.733.245	1.731.720
Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.223.169)	(1.070.825)
Net	510.076	660.895
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	3.514.392	3.514.392
Net Defter Değeri	4.024.468	4.175.287

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Maliyet	31.12.2020	Girişler	Çıkışlar (-)	30.09.2021
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	3.514.392	-	-	3.514.392
Binalar-Diğer	17.590	-	-	17.590
Taşıtlar	1.403.230	-	-	1.403.230
Döşeme ve Demirbaşlar	295.998	1.525	-	297.523
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
Toplam	5.246.111	1.525	-	5.247.637

Birikmiş Amortismanlar

Taşıtlar	858.786	124.608	-	983.394
Döşeme ve Demirbaşlar	197.135	27.738	-	224.873
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
Toplam	1.070.824	152.345	-	1.223.169
Net Defter Değeri	4.175.287			4.024.468

Maliyet	31.12.2019	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2020
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	3.514.392	-	-	3.514.392
Binalar-Diğer	17.590	-	-	17.590
Taşıtlar	1.403.230	-	-	1.403.230
Döşeme ve Demirbaşlar	221.866	74.133	-	295.998
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
Toplam	5.171.980	74.133	-	5.246.111

Birikmiş Amortismanlar

Taşıtlar	691.089	167.698	-	858.786
Döşeme ve Demirbaşlar	173.343	23.793	-	197.135
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
Toplam	879.334	191.490	-	1.070.824
Net Defter Değeri	4.292.646			4.175.287

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, 190 metrekarelik kısım, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarih 20.12.219 Değerleme Raporu ile 8.990.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Buna göre, 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, Şirketin kullanımında olan 190 metrekarelik ofis alanı, gerçeğe uygun değeri 3.514.392 TL' dir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

Maddi olmayan varlıkların ve birikmiş itfa paylarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2020</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>30.09.2021</u>
Haklar	103.359	-	-	103.359
Toplam	103.359	-	-	103.359
Birikmiş itfa payları				
Haklar	81.466	12.038	-	93.304
Toplam	81.466	12.038	-	93.304
Net	21.893			10.055

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Personel Ücretleri	36.292	-
SGK Borçları	124.859	68.494
Diğer	-	53.054
Ödenecek Kıdem Tazminatları	-	48.990
TOPLAM	161.151	170.538

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2021	31.12.2020
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	104.000	49.863
İzin Karşılığı	64.370	82.224
TOPLAM	168.370	132.087

Türkiye’de geçerli iş kanununa göre Şirket, iş sözleşmesinin, herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı finansal durum tablosu tarihi itibarıyla tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. 30.09.2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 8.285 TL (31 Aralık 2020: 7.639 TL) tavana tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirketin çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Finansal durum tablosu tarihindeki karşılıklar, yıllık %8,00 (31 Aralık 2020: %8,0) enflasyon ve %12,40 (31 Aralık 2020: %12,40) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 (31 Aralık 2020: %4,07) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem Tazminat Karşılıklarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem başı	49.862	40.931
Cari Hizmet Maliyeti	30.801	22.418
Faiz Maliyeti	4.237	2.032
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	107.890	31.432
Ödeme (-)	(88.790)	(46.950)
Dönem Sonu Bakiye	104.000	49.862

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonlarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. (Dipnot 24).

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.09.2021	31.12.2020
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	1.883.022	1.263.463
Konut Satışı İçin Alınan Kaporalar	7.000	5.000
TOPLAM	1.890.022	1.268.463

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30.09.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergi ve fonlar	94.213	49.816
TOPLAM	94.213	49.816

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

30.09.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	30.09.2021	31.12.2020
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	23.568.404	10.403.421
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	2.898.603	236.439
İndirim ve İstisnalar		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(26.467.007)	(10.639.860)
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31.12.2020 tarihinde %22, 30.09.2021 döneminde ise Kurumlar Vergisi Oranı %25’dir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Ancak, GYO’ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere dağıtılan kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı, 23 Temmuz 2006 tarihinden itibaren %15’dir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Şirketin GYO’ ya Dönüştükten sonraki Vergi Durumu:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları üzerinden, dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın, %15 oranında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Ancak bu GYO istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranı 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre sıfır olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketlerinin kazançları üzerinden Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30.09.2021	31.12.2020
Dava Karşılıkları	30.313.084	30.496.261
TOPLAM	30.313.084	30.496.261

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 30.09.2021 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

Şirket aleyhine açılan davalar:

30.09.2021 itibarıyla, Şirketin taraf olduğu, 8 Adet işçilik davasının toplam tutarı 72.532 TL olup, davalar için karşılık ayrılmıştır. (31.12.2020- 255.709 TL).

30.09.2021 itibarı ile Şirket aleyhine açılan 7 adet zarar tazmini davası için, 2020 döneminde finansal tablolarda, Yönetim Kurulu Kararı ile ihtiyatlılık gereği toplam 30.240.552 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Davalara ilişkin hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket lehine açılan davalar:

Şirket tarafından açılmış olan, toplam tutarı 236.682 TL olan itirazın iptali ve tazminat davaları bulunmakta olup, hukuki süreçler devam etmektedir. (Dipnot 15-33).

Kiracılara başlatılan dava ve icralar:

Şirket tarafından, 32 adet kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmakta olup, ekli finansal tablolarda, dava açılan kiracılardan olan alacakların tamamı için varsa depozito tutarları düşülmek suretiyle gerekli karşılıklar ayrılmıştır. (Dipnot 11).

Verilen Teminatlar:

Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler	30.09.2021	31.12.2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	7.740.000	17.635.000
İpotek-TL	7.635.000	17.530.000
Teminat Mektubu-TL	105.000	105.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
Genel Toplam	7.740.000	17.635.000
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	429.234.323	415.059.765
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%1,80	%4,25

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 7.635.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. Teminat Mektuplarının 105.000 TL olup İstanbul Anadolu İcra Müdürlüğüne verilmiştir. (31.12.2020- İpotek 17.530.000 TL, Teminat Mektupları 105.000 TL'dir.)

Alınan Teminatlar:

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 4.918.945 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2020- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 13.527.783 TL'dir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur)

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	-	-	-	63.653.192	63.653.192	25,46
Ahmet Özderici	-	-	-	63.653.061	63.653.061	25,46
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	127.270.793	50,91	62.785	62.785	0,03
Fiili Dolaşımdaki Paylar	122.629.885	122.629.885	49,05	122.629.858	122.629.858	49,05
Diğer	99.322	99.322	0,04	1.104	1.104	0,00
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2020-250.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

Hisse hareketleri:

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

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

Şirketin 04.03.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilen ve 7 Mart 2008 tarih ve 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen Esas Sözleşme Tadil metinlerine göre Hisse senetleri nama yazılıdır.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2021 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2020: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2020: 250.000.000 adet pay). 250.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı 2020-2024 yılları için geçerlidir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

	30.09.2021	31.12.2020
Emisyon primi	270.354	270.354
Toplam	270.354	270.354

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları – Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	30.09.2021	31.12.2020
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	2.891.481	2.891.481
Toplam	2.891.481	2.891.481

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları: Yapı Kredi Plaza’ da yer alan Ofis katına ait yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları olup, detaylı açıklamalar 19 Nolu Dipnotta verilmiştir.

Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	30.09.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(437.141)	(329.251)
Dönem sonu bakiye	(437.141)	(329.251)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	30.09.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	2.740.568	2.740.568
Toplam	2.740.568	2.740.568

Yasal yedekler, TTK’da öngörüldüğü şekli ile birinci ve ikinci yedeklerden oluşur. TTK, birinci yasal yedeğin, toplam yedek Şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine erişene kadar kanuni kardan %5 oranında ayrılmasını öngörür. İkinci yasal yedek ise, ödenmiş sermayenin %5’ini aşan tüm nakit kar dağıtımları üzerinden %10 oranında ayrılır, ancak holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilmekte ve ödenmiş sermayenin %50’sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

“Yasal Yedekler” ve Türk Ticaret Kanunu’nun 466’ncı maddesi çerçevesinde yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” yasal kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda, UFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıklar, geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem Başı, Açılış	148.360.352	161.258.840
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	11.126.261	(12.916.258)
Bağlı Ortaklık Çıkışı (*)	-	17.770
Dönem sonu bakiye	159.486.613	148.360.352

(*): 10.12.2020 tarihinde, Şirketin bağlı ortaklığı Özderici Varlık Kiralama A.Ş. terkin edilmiş olup, konsolidasyon kapsamından çıkmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kar dağıtımı:

30.09.2021 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 2020 yılı karının, geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Hasılat	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	62.389.450	52.944.021	39.368.556	21.749.075
Gayrimenkul Kira Gelirleri	9.727.182	8.016.641	3.395.182	2.761.634
TOPLAM	72.116.632	60.960.662	42.763.738	24.510.709

Kira gelirleri; şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 9.583.416 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 143.766 TL'lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (30.09.2020- Kira gelirlerinin, 7.913.562 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 103.079 TL'lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

Gayrimenkul Satış Gelirleri: Şirketin Nuvo Dragos projesi kapsamında satışını gerçekleştirdiği konutlara ilişkin satış gelirleridir.

Satışların Maliyeti	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Gayrimenkul Satış Maliyeti	52.743.420	51.449.705	34.590.420	18.376.426
TOPLAM	52.743.420	51.449.705	34.590.420	18.376.426

31. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.07.2020
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	5.283.627	3.368.324	2.894.141	1.510.802
Genel yönetim giderleri	6.552.442	8.474.595	2.775.643	3.380.855
TOPLAM	11.836.069	11.842.919	5.669.784	4.891.657

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2021- 30.07.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Personel Ücretleri	1.534.360	1.084.922	565.052	428.114
Kıdem tazminatı karşılığı	12.693	-	667	-
Temsil Ağırhlama, Satış, Reklam ve İlan Giderleri	3.510.348	2.160.581	2.249.112	1.041.875
Amortisman Giderleri	169.354	122.440	56.109	40.813
Diğer	56.873	381	23.200	-
TOPLAM	5.283.627	3.368.324	2.894.141	1.510.802

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	2.434.937	2.171.903	929.895	765.516
Diğer Personel Giderleri	125.458	146.439	43.612	54.553
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	240.867	348.294	64.359	9.739
Tapu Harçları-Emlak Vergileri	1.533.218	1.124.506	1.006.425	484.992
Amortisman Giderleri	164.183	155.811	55.043	51.889
Müşavirlik, Danışmanlık ve Avukatlık Giderleri	340.647	394.675	130.964	95.987
KKEG	83.384	141.912	22.194	73.415
Servis Bakım Onarım Giderleri	156.798	330.374	49.972	161.655
Kıdem Tazminatı	51.063	37.304	15.818	(1.106)
İzin karşılığı	-	53.774	-	(6.143)
Bina Aidat Giderleri	485.741	656.721	112.210	208.398
Tescil ve ilan giderleri	39.860	37.308	16.747	7.806
Sigorta Giderleri	255.371	244.154	88.082	56.699
Temsil ve İkram Giderleri	2.221	33.349	-	3.619
Reklam Gideri	3.802	171.706	1.655	53.858
İletişim Giderleri	21.545	19.003	7.251	5.948
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	53.128	30.106	34.000	7.627
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	216.144	787.535	122.142	540.212
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	41.953	40.106	10.140	7.961
Genel Kurul Giderleri, MKK Saklama Giderleri	77.610	62.152	5.475	13.839
Dava Gider karşılıkları	-	974.029	-	446.138
Diğer	224.511	513.435	59.660	338.253
TOPLAM	6.552.442	8.474.595	2.775.643	3.380.855

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)
ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Sigorta hasar tazminatı geliri	13.512	29.079	700	14.189
Konusu kalmayan karşılıklar	201.031	58.545	69.765	28.373
Masraf yansıtma gelirleri (*)	309.545	80.302	135.873	(51.125)
Mutabakat farkları	-	155.330	-	757
Diğer	38.102	170.205	5.257	150.599
TOPLAM	562.190	493.461	210.595	142.793

(*): Masraf yansıtma gelirleri ağırlıklı olarak, daire içinde ortaya çıkan, kiracılara ait, masraflardan oluşmaktadır.

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Şüpheli alacaklar karşılığı	5.625	104.155	2.882	31.839
Stok değer düşüklüğü karşılığı	-	826.853	-	(76.254)
Beklenen zarar karşılığı	25.459	-	-	-
Diğer	1.989	80.026	-	80.026
TOPLAM	33.073	1.011.034	2.882	35.611

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri	3.133.000	925.722	1.800.000	-
TOPLAM	3.133.000	925.722	1.800.000	-

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 3.133.000 TL'dir. (30.09.2020- 925.722 TL) (Dipnot 18).

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ (-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Vade Farkı Gelirleri	11.500	-	-	-
Banka Faiz Gelirleri	3.334.497	268.057	2.458.392	113.156
Kambiyo Karları	1.237.919	1.585.601	333.109	908.737
Reeskont gelirleri	108.733	506.715	68	(1.221)
Toplam	4.692.649	2.360.373	2.791.569	1.020.672

FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Kredi Faiz Giderleri	1.046.654	4.902.995	254.518	1.457.957
Kur Farkı Giderleri	153.503	73.501	113.009	33.308
Reeskont gideri	349.920	68.269	227.705	(37.631)
Banka Giderleri	59.384	21.746	50.064	(25.734)
Adat Faiz Giderleri	-	140.320	-	-
TOPLAM	1.609.461	5.206.830	645.296	1.427.900

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay Başına Kazanç/ Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)

	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020
Hisse sayısı	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	14.282.448	(4.770.271)	6.657.519	942.579
Pay Başına Kazanç	0,057	(0,019)	0,027	(0,004)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	0,057	(0,019)	0,027	(0,004)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,057	(0,019)	0,027	(0,004)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,057	(0,019)	0,027	(0,004)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

Şirketin finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri likidite riski, kur riski ve kredi riskidir.

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem -30.09.2021	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	3.350.131	67.215.597
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.350.131	67.215.597
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	176.186	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(176.186)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-
Geçmiş Dönem -31.12.2020	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	1.289.647	3.990.590
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.289.647	3.990.590
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	170.561	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(170.561)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

(1):Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite Risk Yönetimi

Finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının beklenen vadelere göre dağılımına aşağıdadır:

30.09.2021

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	6.370.078	6.370.078	5.385.401	899.359	85.317	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	598.610	598.610	598.610	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	4.918.945	4.918.945	4.258.147	660.798	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	393.603	393.603	69.725	238.561	85.317	-
Ticari borçlar	153.814	153.814	153.814	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	161.151	161.151	161.151	-	-	-
Diğer Borçlar	143.954	143.954	143.954	-	-	-

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

31.12.2020

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	15.099.648	15.099.648	3.093.847	11.022.377	983.425	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	623.132	623.132	623.132	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	13.527.783	13.527.783	2.043.816	10.823.967	660.000	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	579.855	579.855	58.021	198.410	323.424	-
Ticari borçlar	85.924	85.924	85.924	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	170.538	170.538	170.538	-	-	-
Diğer Borçlar	112.416	112.416	112.416	-	-	-

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Döviz Riski

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirketin Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi tabloları aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2021 - Cari Dönem			31.12.2020-Önceki Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	21.362.053	2.415.620	-	282	38	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	6.600.640	-	640.000	5.765.056	-	640.000
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.962.693	2.415.620	640.000	5.765.338	38	640.000
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	27.962.693	2.415.620	640.000	5.765.338	38	640.000
10. Ticari Borçlar	1.027	116	-	852	116	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.027	116	-	852	116	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	199.079	20.296	1.900	236.647	29.907	1.900
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler(14+15+16)	199.079	20.296	1.900	236.647	29.907	1.900
18. Toplam Yükümlülükler	200.106	20.412	1.900	236.647	30.023	1.900
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	27.762.587	2.395.208	638.100	5.527.839	(29.985)	638.100
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	21.161.947	2.395.208	(1.900)	(5.527.839)	(29.985)	(1.900)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30.09.2021

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.118.154	(2.118.154)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	2.118.154	(2.118.154)	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	658.104	(658.104)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	658.104	(658.104)	-	-
TOPLAM(3+6+))	2.776.259	(2.776.259)	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2020

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(22.010)	22.010	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(22.010)	22.010	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	574.794	(574.794)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	574.794	(574.794)	-	-
TOPLAM(3+6+))	552.784	(552.784)	-	-

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem 30.09.2021	Cari Dönem 31.12.2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	67.248.303	3.978.105
Finansal yükümlülükler		
Krediler	4.918.945	14.150.915
Diğer Finansal Yükümlülükler	598.610	579.855
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler		
Krediler	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

38. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçlar Kategorileri:

30.09.2021	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	67.222.949	-	-	-	67.222.949	7
Ticari alacaklar	3.350.131	-	-	-	3.350.131	6,11
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	5.517.555	5.517.555	9
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	393.603	363.603	13
Ticari borçlar	-	-	-	153.814	153.814	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	143.954	143.954	6,12

31.12.2020	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	3.999.058	-	-	-	3.999.058	7
Ticari alacaklar	1.289.647	-	-	-	1.289.647	6,11
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	14.150.915	14.150.915	9
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	579.855	579.855	13
Ticari borçlar	-	-	-	85.924	85.924	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	112.416	112.416	6,12

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 30.09.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			30.09.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	67.222.949	3.999.058
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	391.049.000	440.659.420
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	1.070.912	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		20.925.145	20.656.000
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	480.268.006	465.314.478
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.918.945	13.527.783
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	3.841.293	3.714.893
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	429.234.323	415.059.765
	Diğer Kaynaklar		42.273.445	33.012.037
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	480.268.006	465.314.478
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	67.186.474	3.960.252
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	105.000	105.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2021	Cari Dönem (TL) 31.12.2020	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 81,42	% 94,70	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 14,22	% 0,86	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 2,07	% 4,18	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 13,99	% 0,85	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30.09.2021 finansal tabloları, Şirketin Yönetim Kurulu'nun 01.11.2021 tarih ve 230 sayılı kararı ile onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloları, yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

41. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

- Covid-19 ile mücadele kapsamında, Şirket tarafından çalışanların sağlıklarının korunması ve iş güvenliğinin sağlanması amacıyla gerekli sağlık tedbirleri alınmıştır. Şirketimiz 1 Temmuz 2020 tarihinden bu yana normal çalışma düzenine geçmiştir.
- Şirket aleyhine açılan zarar tazmini davaları için cari dönemde hukuki süreç devam etmektedir. Şirket konu ile ilgili KAP'ta özel durum açıklamaları yapmaktadır. Detaylı açıklamalar Dipnot 25'dedir.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.10.2019 tarih ve 57/1307 sayılı, 19.12.2019 tarih 75/1639 sayılı kararları doğrultusunda başlatılan Hukuki süreç devam etmektedir. Hukuki Sürece karşılık 31.08.2021 itibari ile Şirket 54 dairenin tamamının satışını gerçekleştirmiştir.
- Şirket 01.10.2021 tarih 229 nolu Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına istinaden Şirket Paylarının Borsa'dan geri alınmasına karar vermiş, Ekim ayı itibariyle geri alımlar başlamıştır.