

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	1-4
FİNANSAL DURUM TABLOSU	5-6
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	7
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	8
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	9
NAKİT AKIŞ TABLOSU	10
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	11-49

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirler	
Dipnot 2.6 ve 18'de açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 950.778.040 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2.6 ve 18 No'lu dipnotlardadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 18'de açıklanan tutarlarla detaylı kontrolü yapılmıştır. -Değerleme raporlarında yer alan kiralamaya ilişkin emsal karşılaştırmaları tarafımızca incelenmiş; yıl boyunca yapılan kiralamaların emsallere uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2.6 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

4) Dikkat çekilen hususlar

31.12.2021 itibarıyla, Şirket aleyhine açılan davalarla ilgili, ekli finansal tablolarda 30.313.084 TL tutarında karşılık yer almakta olup, karşılık tutarının 30.240.552 TL'lik kısmı, zarar tazmini davalarına ilişkin olarak, ihtiyatlılık ilkesi gereğince ayrılmıştır. Detaylı bilgiler Dipnot 25' te yer almaktadır.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

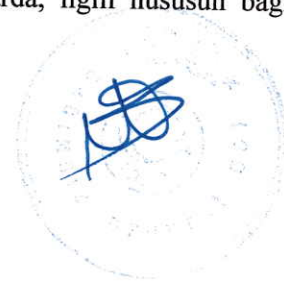
BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Ocak 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Halim Şahin'dir.

İstanbul, 31 Ocak 2022

**İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ
DENETİM A.Ş.**

An independent member of BKR International

**Mehmet Halim Şahin
Sorumlu Denetçi**



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	1.430.338	3.999.058
Ticari Alacaklar	11	1.204.606	1.176.954
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	1.204.606	1.176.954
Diğer Alacaklar	12	3.122	574.660
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	3.122	574.660
Stoklar	14	-	19.253.000
Peşin Ödenmiş Giderler	15	9.529.736	5.810.559
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	192.063	49.816
Diğer Dönen Varlıklar	16	9.589.625	11.750.029
ARA TOPLAM		21.949.490	42.614.076
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	3.302.000	2.332.420
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		25.251.490	44.946.496
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8	67.107.473	-
Ticari Alacaklar	11	549.184	112.693
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	549.184	112.693
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	634.819	453.170
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	950.778.040	415.559.608
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	950.778.040	415.559.608
Maddi Duran Varlıklar	19	4.638.254	4.175.287
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	459.294	660.895
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	4.178.960	3.514.392
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	7.294	21.893
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.023.760.395	420.367.982
TOPLAM VARLIKLAR		1.049.011.885	465.314.478

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR		31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	97.950	623.132
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	-	12.867.783
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	238.541	256.431
Ticari Borçlar	11	126.678	85.924
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	126.678	85.924
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	206.269	170.538
Diğer Borçlar	12	130.127	112.417
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	130.127	112.417
Ertelenmiş Gelirler	23	2.413.806	1.268.463
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	30.313.084	30.496.261
ARA TOPLAM		33.526.455	45.880.949
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	4.048.700	878.435
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		37.575.155	46.759.384
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	-	660.000
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	863.360	323.424
Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	2.712.242	2.379.818
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	2.712.242	2.379.818
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	197.478	132.087
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.773.080	3.495.329
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-26.310.021	-
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	29	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	3.043.697	2.562.230
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	3.556.049	2.891.481
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-512.352	-329.251
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	3.260.739	2.740.568
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	158.966.442	148.360.352
Net Dönem Karı/Zararı	29	618.432.439	11.126.261
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.007.663.650	415.059.765
TOPLAM KAYNAKLAR		1.049.011.885	465.314.478

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 ve 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Hasılat	30	94.456.543	82.081.639
Satışların Maliyeti (-)	30	-60.981.421	-69.298.291
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		33.475.122	12.783.348
BRÜT KAR/ZARAR		33.475.122	12.783.348
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-8.769.121	-40.148.656
Pazarlama Giderleri (-)	31	-7.714.528	-4.381.076
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	817.198	596.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-806.711	-165.113
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		17.001.960	-31.314.625
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	577.916.432	46.864.722
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-318.419	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		594.599.973	15.550.097
Finansman Gelirleri	35	29.863.482	2.533.975
Finansman Giderleri (-)	35	-6.031.016	-6.957.811
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		618.432.439	11.126.261
DÖNEM KARI/ZARARI		618.432.439	11.126.261
Pay Başına Kazanç	36	2,47	0,045
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	2,47	0,045
Pay Başına Kazanç	36	2,47	0,045
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	2,47	0,045

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 ve 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
DİĞER KAPSAMLI KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

DİĞER KAPSAMLI KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
DÖNEM KARI/ZARARI		618.432.439	11.126.261
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılamayacaklar		481.467	-31.432
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme			
Artışları/Azalışları	19-29	664.568	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/Kayıpları	21-29	-183.101	-31.432
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		618.913.906	11.094.829

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 ve 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	250.000.000	-	270.354	2.891.481	-297.819	2.740.568	161.258.840	-12.916.258	403.947.166
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-12.916.258	12.916.258	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	11.126.261	11.126.261
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-31.432	-	-	-	-31.432
Bağlı Ortaklıklar Çıkışı Nedeniyle Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	17.770	-	17.770
31.12.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	2.891.481	-329.251	2.740.568	148.360.352	11.126.261	415.059.765
CARİ DÖNEM										
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	-	-	-	-	-	520.171	10.606.090	-11.126.261	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29	-					-	-	-	-
Dönem Karı (Zararı)			-	-	-	-			618.432.439	618.432.439
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	664.568	-183.101	-	-	-	481.467
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	29	-	-26.310.021	-	-	-	-	-	-	-26.310.021
31.12.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-26.310.021	270.354	3.556.050	-512.352	3.260.739	158.966.442	618.432.439	1.007.663.650

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 ve 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31.12.2021	31.12.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-14.445.573	6.743.378
Dönem Karı/Zararı		618.432.439	11.126.261
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-577.740.759	-16.034.124
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,32	476.559	436.674
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-577.916.432	-46.864.722
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	14	-	-
Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25,17	-183.177	30.407.586
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-117.709	-31.432
Bağlı Ortaklıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	-	17.770
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-55.137.253	18.713.032
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-67.107.473	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	-	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	-464.143	3.716.128
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-	-
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	2.610.893	12.728.412
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	6.468.000	9.306.500
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-3.719.175	-1.567.464
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	2.332.420	7.061.791
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-	-8.258.392
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-	-8.258.392
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	40.753	-719.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	35.731	14.953
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)		-	-
İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	12	350.134	231.979
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	1.145.342	447.121
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	3.170.265	-4.253.666
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		51.738.992	52.491.825
Kullanım Hakkı Varlıkları Girişleri / (Çıkışları)	10	-440.482	-364.043
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-1.526	-74.132
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	52.181.000	52.930.000
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-39.840.940	-69.219.818
Kiralama Borçları Nakit Girişleri	9	522.046	242.802
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-14.052.965	-69.462.620
Geri Alınmış Paylar	29	-26.310.021	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		-2.547.521	-2.922.824
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		-2.547.521	-2.922.824
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	3.978.015	6.900.839
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	7	1.430.494	3.978.015

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 unvanı 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.

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:

31.12.2021 itibarıyla Özderici Holding A.Ş. %50,91 oranında Şirketin hissedarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dur

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket, Borsa İstanbul (BIST)'da 1995 tarihinden itibaren 'Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.' unvanı ile, 04.03.2008 tarihinden itibaren ise 'Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' unvanı 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. unvanı ile faaliyet göstermeye başlamış olup, Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi almıştır.

Şirketin portföyünde yer alan Nuvo Dragos projesinde 31.12.2021 itibarıyla, 5 Blokta 430 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 434 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza'da ofis katı bulunmaktadır.

f) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
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
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	16.850.000	16.850.000	6,74	-	-	-
Fiili Dolaşımdaki Paylar	105.879.207	105.879.207	42,35	122.629.858	122.629.858	49,05
Diğer	-	-	-	1.104	1.104	0,00
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2021 itibarıyla 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 itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.12.2021 itibarıyla 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.

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.

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31.12.2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı 39 nolu dipnotta yer verilen 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, 31.12.2021 bilançosu, 31.12.2020 bilançosu ile, 01.01.2021-31.12.2021 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2020-31.12.2020 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.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;

- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

b) 01.01.2022 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 ‘İşletme birleşmelerinde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

- TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

2.6 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan” ve “Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. 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 maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde 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. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlardan kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. 31.12.2021 itibarıyla, Şirketin devlet tahvili ile özel kesim eurobondları vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmıştır. (Dipnot 8).

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli, vadesiz mevduatlar ile yatırım fonlarından oluşmuştur. (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 gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Arsa maliyeti proje maliyetlerine dahil edilmiştir. Ayrıca, Şirketin proje finansmanında kullandığı kredi maliyetleri, proje boyunca projenin maliyetine eklenmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2021 itibarıyla stok bulunmamaktadır. 31.12.2020 itibarıyla stoklar hesabında boş durumda gayrimenkuller yer almaktadır. Gayrimenkullerden; kiraya verilenler ile kiraya verilmek üzere elde tutulanlar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir. (Dipnot 14-18).

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 31.12.2021 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 mağazalar finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 31.12.2021 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 amortismanla tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir. Şirket kira sözleşmesine istinaden, 31.12.2021 ve 31.12.2020 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
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

(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 amortismanına 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 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2021 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 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	

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. 31.12.2021 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 31.12.2021 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. 31.12.2021 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 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. (Dipnot 6,11).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar:

Şirketin 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla, 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).

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:

Kiralanan 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:

Şirket’in finansal tabloları, işletmenin faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket’in faaliyet sonuçları ve mali durumu, işletmenin fonksiyonel para birimi ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2021 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	
	Döviz alış	Döviz satış
ABD Doları	13,3290	13,353
Avro	15,0867	15,1139

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlıklar, 31.12.2021 tarihli TCMB gişe alış kurları, yükümlülükler ise TCMB gişe satış kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. (31.12.2020- ABD Doları: 7,3405, Avro: 9,0079)

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 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 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla, bu madde kapsamında dava karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 25).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2021 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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).

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Hasılat	94.456.543	82.081.639
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	81.196.921	71.145.854
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	13.259.622	10.935.785
Satışların Maliyeti (-)	(60.981.421)	(69.298.291)
BRÜT KAR/ZARAR	33.475.122	12.783.348
Genel Yönetim Giderleri (-)	(8.769.121)	(40.148.656)
Pazarlama Giderleri (-)	(7.714.528)	(4.381.076)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	817.198	596.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(806.711)	(165.113)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	17.001.960	(31.314.625)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	577.916.432	46.864.722
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(318.419)	-
Finansman Gelirleri	29.863.482	2.533.975
Finansman Giderleri (-)	(6.031.016)	(6.957.811)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI	618.432.439	11.126.261

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Ortaklar	25.000	25.000
TOPLAM	25.000	25.000

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Gelirler	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Kira Gelirleri		
İlişkili Taraflar	15.226	18.305
TOPLAM	15.226	18.305

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2 Grup şirketine, (her şirket için 5 metrekaresel kısım olmak üzere), ofis katının toplam 10 metrekaresi kiralanmıştır. 31.12.2021 itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarı, 593 TL+KDV olup, 12 aylık kira geliri toplam 15.226 TL'dir. (31.12.2020 - Ofis katının toplam 15 metrekaresel kısmı, 3 Grup şirketine, aylık (şirket başına) 508 TL+KDV olup, 12 aylık kira geliri toplam 18.305 TL+ KDV'dir.)

Satışlar	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
İlişkili Taraflar	11.587.150	6.431.000
TOPLAM	11.587.150	6.431.000

Yansıtma Gelirleri	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
İlişkili Taraflar	32.325	11.259
TOPLAM	32.325	11.259

Giderler

Kira Giderleri	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
İlişkili Taraflar	309.375	193.125
TOPLAM	309.375	193.125

Adat Faiz Giderleri	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
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

31.12.2021 –Yoktur. (31.12.2020- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 13.527.783 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- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	2.007.384	1.743.711
TOPLAM	2.007.384	1.743.711

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2021	31.12.2020
Kasa	2.300	1.194
Bankalar	1.406.859	4.008.443
Vadesiz Mevduat (*)	1.355.387	30.338
Vadeli Mevduat	51.472	3.978.105
Diğer	21.464	7.274
Beklenen zarar karşılığı (-)	(285)	(17.853)
TOPLAM	1.430.338	3.999.058

31.12.2021 ve 31.12.2020 itibariyle blokeli mevduat yoktur.

(*): Bakiyenin, 1.350.350 TL'lik kısmı (101.309 ABD\$) yabancı paradan oluşmaktadır.

Vadeli Mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Mevduat Para cinsi	Mevduat Tutarı 31.12.2021	Faiz Oranı %	31.12.2021 Toplam Mevduat + Faiz
TL	51.343	15%	51.472

Mevduat Para cinsi	Mevduat Tutarı 31.12.2020	Faiz Oranı %	31.12.2020 Toplam Mevduat + 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

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri		
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	1.430.338	3.999.058
Faiz tahakkukları (-)	(129)	(38.896)
Beklenen zarar karşılığı	285	17.853
TOPLAM	1.430.494	3.978.015

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	31.12.2021	31.12.2020
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal yatırımlar	67.107.473	-
TOPLAM	67.107.473	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31.12.2021			
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal yatırımlar	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri (*)	Kayıtlı değeri
Devlet tahvilleri	2.000.967	1.843.600	1.906.188
Hazine Eurobondları	41.021.307	37.787.715	39.031.794
Özel kesim Eurobondları	26.175.808	25.502.008	26.169.491
TOPLAM	69.198.082	65.133.323	67.107.473

(*): Yukarıdaki tabloda gösterim amaçlı olarak sunulan itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri seviye 1'e göre belirlenmiştir. (Dipnot 38).

9. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2021	31.12.2020
Kredi kartları	97.950	623.132
TOPLAM	97.950	623.132

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	-	12.867.783
TOPLAM	-	12.867.783

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Krediler	-	660.000
TOPLAM	-	660.000

31.12.2021 itibarı ile, Şirketin bankalar nezdindeki kredi borçları tamamen kapatılmış olup, krediler hesabında gözüken tutar şirket kredi kartı borçlarından oluşmaktadır. Kredi borçlarının kapatılması sebebi ile bankalar lehine gayrimenkuller üzerinde bulunan ipotek ve kefaletler kaldırılmıştır.

(31.12.2020 itibarıyla, kredilerin faiz ödemeleri ortalama 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %14,50 ile %14,95 arasında değişmektedir. 31.12.2020 itibarı ile Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 17.530.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. Ayrıca, 31.12.2020 itibarıyla, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 13.527.783 TL tutarında kefaleti mevcuttur.)

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kullanım Hakkı Varlıkları	31.12.2021	31.12.2020
Maliyet Değeri	1.283.490	843.008
Birikmiş Amortismanlar	(648.672)	(389.838)
Net	634.819	453.170

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kiralama Borçları	31.12.2021	31.12.2020
Açılış Bakiyesi	579.855	337.052
1 Ocak tarihi itibarıyla kayıtlara alınan	440.482	364.043
Faiz gideri	390.939	71.885
Ödenen kira (-)	(309.375)	(193.125)
Kapanış Bakiyesi	1.101.901	579.855
Kısa vadeli kiralama borçları	238.541	256.431
Uzun vadeli kiralama borçları	863.360	323.424
TOPLAM	1.101.901	579.855

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	1.204.606	1.176.954
TOPLAM	1.204.606	1.176.954

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	254.567	235.238
Alacak Senetleri, Net	982.514	946.178
Şüpheli Ticari Alacaklar	207.407	170.561
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)*	(207.407)	(170.561)
Beklenen zarar karşılığı (-)	(32.475)	(4.462)
TOPLAM	1.204.606	1.176.954

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

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı*	31.12.2021	31.12.2020
Açılış bakiyesi	(170.561)	(115.958)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(92.008)	(116.454)
Karşılık iptali (Not 33)	55.164	61.851
Kapanış Bakiyesi	(207.407)	(170.561)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	549.184	112.693
TOPLAM	549.184	112.693

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar-Satıcılar	126.678	85.924
TOPLAM	126.678	85.924

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar-Vergi Dairesinden Alacaklar	3.122	574.660
TOPLAM	3.122	574.660

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2021	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	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	130.127	112.417
TOPLAM	130.127	112.417

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek Muhtasar Borçları	110.671	96.878
Ödenecek Tevkifatlı KDV	5.734	5.466
Serbest Meslek Mk. Stopajı	8.563	6.356
Diğer	5.159	3.717
TOPLAM	130.127	112.417

Diğer Uzun Vadeli Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Kiracılardan Alınan Depozitolar	2.712.242	2.379.818
TOPLAM	2.712.242	2.379.818

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2020– Yoktur).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

14. STOKLAR

	31.12.2021	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 (-)	31.12.2021
Nuvo Dragos Projesi konutlar	19.253.000	(12.785.000)	(6.468.000)	-
TOPLAM	19.253.000	(12.785.000)	(6.468.000)	-

	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, 6.468.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 12.785.000 TL tutarında gayrimenkul ise, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. (31.12.2020: 9.306.500 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 21.725.278 TL tutarında gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

31.12.2021 itibariyle, Şirket portföyünde toplam 5 Bloкта 430 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 434 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31.12.2021 itibariyle stok bulunmamaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 169.703.643 TL bedelle sigortalanmıştır. (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 sigortalanmıştır. (31.12.2020-Sigorta Bedeli 140.866.719 TL’dir).

İpotek: Şirketin gayrimenkulleri üzerinde, ipotek bulunmamaktadır. (31.12.2020- Nuvo Dragos projesinde yer alan gayrimenkuller üzerinde ipotek tutarı 17.530.000 TL’ dir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2021	31.12.2020
Verilen Sipariş Avansları	9.831.675	6.071.984
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(394.148)	(394.148)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	92.209	132.723
TOPLAM	9.529.736	5.810.559

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

(*) Şüpheli Avans Karşılığı	31.12.2021	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	31.12.2021	31.12.2020
Devreden KDV	9.586.145	11.748.262
Personele Verilen Avanslar	3.480	1.767
TOPLAM	9.589.625	11.750.029

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

	31.12.2021	31.12.2020
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller	3.302.000	2.332.420
Toplam	3.302.000	2.332.420

	31.12.2021	31.12.2020
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	4.048.700	878.435
Toplam	4.048.700	878.435

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.12.2021	31.12.2020
Yapı Kredi Plaza Ofis	6.511.040	5.475.608
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	10.918.000	5.663.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	933.349.000	404.421.000
Toplam	950.778.040	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 (-)	31.12.2021
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	-	1.035.432	-	-	6.511.040
Nuvo Dragos Mağazalar	5.663.000	-	5.255.000	-	-	10.918.000
Nuvo Dragos Konutlar	404.421.000	12.785.000	571.626.000	(3.302.000)	(52.181.000)	933.349.000
TOPLAM	415.559.608	12.785.000	577.916.432	(3.302.000)	(52.181.000)	950.778.040

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	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:

31.12.2021 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 430 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 434 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

31.12.2021 itibariyle, 427 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 431 adet bağımsız bölüm Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, 3 Adet bağımsız bölüm ise, Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Cari dönemde 12.785.000 TL tutarında gayrimenkul, kiraya verilmesi sebebiyle, stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. Ayrıca dönem içinde 52.181.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 3.302.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. (31.12.2020- 21.725.278 TL tutarında kiraya verilen gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmış, 52.930.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış ve 1.583.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır.)

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkuller 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, 31.12.2021 tarih 21.12-221 nolu değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Değerleme raporuna göre, 31.12.2021 itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan, 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri, 10.918.000 TL, 427 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 933.349.000 TL'dir. (31.12.2020- 4 adet mağaza 5.663.000 TL ve 455 adet konutun gerçeğe uygun değeri 404.421.000 TL'dir.)

Buna göre, ortaya çıkan değer artış tutarı, mağazalar için 5.255.000 TL ve konutlar için 571.626.000 TL olmak üzere toplam 576.881.000 TL'dir. (31.12.2020- Gerçeğe uygun değer artışı 46.864.722 TL TL'dir.) (Dipnot 34).

31.12.2021 itibariyle hazırlanan değerlendirme raporuna göre; Şirketin aktifinde yer alan toplam 430 adet bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri 952.712.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

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 31.12.2021 tarih 21.12-222 nolu Değerleme Raporu ile 10.690.000 TL olarak tespit edilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Buna göre, 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla, kiraya verilen toplam 296,03 metrekaarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 6.511.040 TL olup, cari yılda ortaya çıkan değer artış tutarı 1.035.432 TL'dir. (31.12.2020: gerçeğe uygun değeri 5.475.608 TL olup, değer artışı yoktur.)

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

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	1.733.245	1.731.720
Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.273.951)	(1.070.825)
Net	459.294	660.895
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	4.178.960	3.514.392
Net Defter Değeri	4.638.254	4.175.287

Maliyet	31.12.2020	Girışler	Yeniden Değerleme	31.12.2021
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	3.514.392	-	664.568	4.178.960
Binalar-Diğer	17.590	-	-	17.590
Taşıtlar	1.403.229	-	-	1.403.229
Döşeme ve Demirbaşlar	295.999	1.525	-	297.524
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
Toplam	5.246.111	1.525	664.568	5.912.205

Birikmiş Amortismanlar				
Taşıtlar	858.786	166.600	-	1.025.386
Döşeme ve Demirbaşlar	197.135	36.527	-	233.662
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
Toplam	1.070.824	203.127	-	1.273.951
Net Defter Değeri	4.175.287			4.638.254

Maliyet	31.12.2019	Girışler	Yeniden Değerleme	31.12.2020
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	3.514.392	-	-	3.514.392
Binalar-Diğer	17.590	-	-	17.590
Taşıtlar	1.403.230	-	-	1.403.229
Döşeme ve Demirbaşlar	221.866	74.133	-	295.999
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
Toplam	5.171.980	74.133	-	5.246.111

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 31.12.2021 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, 31.12.2021 tarih 21.12-222 nolu Değerleme Raporu ile 10.690.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2020: 31.12.2020 tarih 20.12.219 Değerleme Raporu ile 8.990.000 TL olarak tespit edilmiştir.)

Buna göre, 31.12.2021 Şirketin kullanımında olan 190 metrekarelik ofis alanının, gerçeğe uygun değeri 4.178.960 TL olup, cari yılda ortaya çıkan değer artış tutarı 664.568 TL'dir. (31.12.2020: gerçeğe uygun değer 3.514.392 TL olup, değer artışı yoktur.)

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>Cıkışlar</u>	<u>31.12.2021</u>
Haklar	103.359	-	-	103.359
Toplam	103.359	-	-	103.359
Birikmiş itfa payları				
Haklar	81.467	14.598	-	96.065
Toplam	81.467	14.598	-	96.065
Net	21.893			7.294

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
SGK Borçları	120.121	68.494
Ödenecek Kıdem Tazminatları	49.856	48.990
Diğer	36.292	53.054
TOPLAM	206.269	170.538

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		
Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	99.764	49.863
İzin Karşılığı	97.714	82.224
TOPLAM	197.478	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. 31.12.2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 10.849 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:

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, 31 Aralık 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 %17,0 enflasyon (31 Aralık 2020: %8,0) ve %21,5 (31 Aralık 2020: %12,40) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,85 (31 Aralık 2020: %4,07) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Kıdem Tazminat Karşılıklarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	49.863	40.931
Cari Hizmet Maliyeti	33.884	22.418
Faiz Maliyeti	3.836	2.032
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	183.102	31.432
Ödeme (-)	(170.921)	(46.950)
Dönem Sonu Bakiye	99.764	49.863

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).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2021	31.12.2020
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	2.413.806	1.263.463
Diğer	-	5.000
TOPLAM	2.413.806	1.268.463

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergi ve fonlar	192.063	49.816
TOPLAM	192.063	49.816

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	31.12.2021	31.12.2020
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	54.021.487	10.403.421
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	2.933.217	236.439
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(56.954.704)	(10.639.860)
Kurumlar Vergisi Matrahı	56.954.704	10.639.860
Kurumlar Vergisi	-	-

2021 yılında, Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir. 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ise %22'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler 2021 yılında üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında (2020 yılı vergilendirme dönemleri için %22) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye'de mukim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 (22/12/2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Karar ile) gelir vergisine tabidir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Türkiye’de mukim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

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.

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 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2021	31.12.2020
Dava Karşılıkları	30.313.084	30.496.261
TOPLAM	30.313.084	30.496.261

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 31.12.2021 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

Şirket aleyhine açılan davalar:

31.12.2021 itibariyle, Şirketin taraf olduğu, 8 Adet işçilik davasının toplam tutarı 72.532 TL olup, davalar için karşılık ayrılmıştır. (31.12.2020- 255.709 TL).

31.12.2021 itibari ile Şirket aleyhine açılan 7 adet zarar tazmini davası için, ekli finansal tablolarda, Yönetim Kurulu Kararına istinaden, 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).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kiracılara başlatılan dava ve icralar:

Şirket tarafından, 37 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	31.12.2021	31.12.2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	105.000	17.635.000
İpotek-TL	-	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	105.000	17.635.000
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	1.007.663.650	415.059.765
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%0,01	%4,25

Teminat Mektupları 105.000 TL olup, İstanbul Anadolu İcra Müdürlüğüne verilmiştir. 31.12.2021 itibariyle, Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31.12.2020- İpotek 17.530.000 TL, Teminat Mektupları 105.000 TL'dir.)

Alınan Teminatlar:

31.12.2021 itibariyle bulunmamaktadır. (31.12.2020- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 13.527.783 TL'dir.)

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)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</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	105.879.207	105.879.207	42,35	122.629.858	122.629.858	49,05
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	16.850.000	16.850.000	6,74	-	-	-
Diğer	-	-	-	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 31.12.2021 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.

GERİ ALINMIŞ PAYLAR (-)

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Geri Alınmış Paylar (-)	(26.310.021)	-
Toplam	(26.310.021)	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Borsa İstanbul'da oluşan Şirket değerinin, Şirketin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı değerlendirilmiş olup, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak amacıyla, Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.10.2021 tarih 229 nolu, 03.11.2021 tarih 231 nolu ve 21.12.2021 tarih 232 nolu kararları doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına istinaden, Şirket Paylarının geri alınmasına karar verilmiştir. 31.12.2021 tarihi itibarı ile 16.850.000 adet şirket hissesi 26.310.021 TL bedelle hisse geri alım programı çerçevesinde Borsa İstanbul'dan satın alınmıştır.

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

	31.12.2021	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	31.12.2021	31.12.2020
Açılış	2.891.481	2.891.481
Cari dönem İlave	664.568	-
Kapanış, 31 Aralık	3.556.049	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	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(512.353)	(329.251)
Dönem sonu bakiye	(512.353)	(329.251)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	3.260.739	2.740.568
Toplam	3.260.739	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 kullanılabilir 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı, Açılış	148.360.352	161.258.840
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	11.126.261	(12.916.258)
Yasal Yedeklere transfer	(520.171)	-
Bağlı Ortaklık Çıkışı (*)	-	17.770
Dönem sonu bakiye	158.966.442	148.360.352

(*): 10.12.2020 tarihinde, Şirketin bağlı ortaklığı Özderici Varlık Kiralama A.Ş. terkin edilmiş olup, 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. 31.12.2020 itibariyle, bağlı ortaklık konsolidasyon kapsamından çıkmıştır

Kar dağıtımı:

31.03.2021 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- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	81.303.871	71.188.289
Satış İskontoları (-)	(106.950)	(42.435)
Gayrimenkul Kira Gelirleri	13.259.622	10.935.785
TOPLAM	94.456.543	82.081.639

Kira gelirleri; şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 13.066.571 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 193.051 TL'lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (31.12.2020- Kira gelirlerinin, 10.785.291 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 150.494 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- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Gayrimenkul Satış Maliyeti	60.981.421	69.298.291
TOPLAM	60.981.421	69.298.291

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

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	7.714.528	4.381.076
Genel Yönetim Giderleri	8.769.121	40.148.656
TOPLAM	16.483.649	44.529.732

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Personel Ücretleri	2.054.584	1.482.522
Kıdem tazminatı ve izin karşılığı	28.363	32.010
Reklam ve İlan Giderleri	5.289.424	2.639.578
Amortisman Giderleri	258.834	226.585
Diğer	83.323	381
TOPLAM	7.714.528	4.381.076

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	3.165.729	2.939.424
Diğer Personel Giderleri	239.537	256.282
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	381.478	476.831
Tapu Harçları	1.914.192	1.499.329
Amortisman Giderleri	217.725	210.089
Danışmanlık, Aracılık Komisyonları, Müşavirlik ve Avukatlık Giderleri	433.914	604.106
KKEG	118.001	156.413
Servis Bakım Onarım Giderleri	300.031	426.204
Kıdem ve İhbar Tazminatı	68.898	20.232
İzin karşılığı	9.522	24.842
Bina Aidat Giderleri	674.025	807.492
Tescil ve ilan giderleri	51.065	40.817
Sigorta Giderleri	337.364	366.035
Temsil ve İkram Giderleri	8.455	49.661
İletişim Giderleri	28.811	32.839
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	79.118	72.183
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	282.678	1.111.719
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	52.265	52.350
Ulaşım ve seyahat giderleri	26.466	43.695
Dava karşılıkları	-	30.347.579
Yatırım Harcama Giderleri	-	133.835
Diğer	379.847	476.699
TOPLAM	8.769.121	40.148.656

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	45.000	38.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	40.200	33.600
Toplam	85.200	71.600

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Daire içi masraf gelirleri (*)	366.985	163.432
Sigorta hasar tazminatı	19.712	31.605
Yansıtma Gelirleri	61.221	308.614
Konusu Kalmayan Karşılıklar	238.340	85.660
Diğer	130.940	7.561
TOPLAM	817.198	596.872

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

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Şüpheli Alacak karşılığı	776.708	123.932
Bağlı Ortaklık Tasfiye Sonu Zararı	-	32.540
Beklenen zarar karşılığı	28.014	4.462
Diğer	1.989	4.179
TOPLAM	806.711	165.113

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerleme geliri	577.916.432	46.864.722
TOPLAM	577.916.432	46.864.722

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 577.916.432 TL'dir. (31.12.2020- 46.864.722 TL) (Dipnot 18).

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıkların değer azalışı	318.419	-
TOPLAM	318.419	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ (-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Banka Faiz Gelirleri	5.078.104	383.973
Fon Satış Gelirleri	19.567	-
Kur Farkı Geliri	24.637.718	1.600.040
Reeskont gelirleri	108.118	519.716
Adat Faiz gelirleri	19.975	30.246
TOPLAM	29.863.482	2.533.975

FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Kredi Faiz Giderleri	1.056.271	6.401.060
Kur Farkı Giderleri	4.189.381	150.440
TFRS 16 faiz gideri	390.939	71.885
Reeskont gideri	273.168	118.176
Banka Giderleri	121.257	75.930
Adat Giderleri	-	140.320
TOPLAM	6.031.016	6.957.811

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Hisse sayısı	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	618.432.439	11.126.261
Pay Başına Kazanç/Zarar	2,47	0,045
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	2,47	0,045
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	2,47	0,045
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	2,47	0,045
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 -31.12.2021	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	1.753.790	1.406.574
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.753.790	1.406.574
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	207.407	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(207.407)	-
- 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 - 31 ARALIK 2021 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:

31.12.2021

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						
Kısa Vadeli Borçlanmalar	97.950	97.950	97.950	-	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	1.101.901	1.101.901	59.635	178.906	-	-
Ticari borçlar	126.678	126.678	126.678	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	206.269	206.269	206.269	-	-	-
Diğer Borçlar	130.125	130.125	130.125	-	-	-

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 - 31 ARALIK 2021 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:

	31.12.2021 - Cari Dönem				31.12.2020-Önceki Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	AUX	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.354.301	101.309	-	5	282	38	-
Diğer	9.655.488	-	640.000	-	5.765.056	-	640.000
Finansal Yatırımlar	65.201.285	4.891.686					
Toplam Varlıklar (4+8)	76.211.075	4.992.995	640.000	5	5.765.338	38	640.000
Ticari Borçlar	1.550	116	-	-	852	116	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.550	116	-	-	852	116	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	299.729	20.296	1.900	-	236.647	29.907	1.900
Uzun Vadeli Yükümlülükler	299.729	20.296	1.900	-	236.647	29.907	1.900
Toplam Yükümlülükler	301.279	20.412	1.900	-	236.647	30.023	1.900
Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	-	-	-	-	-	-	-
Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
Hedge Edilen Toplam Yükümlülük	-	-	-	-	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	75.909.795	4.972.583	638.100	5	5.527.839	(29.985)	638.100
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	141.111.081	9.864.269	638.100	5	(5.527.839)	(29.985)	(1.900)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	31.12.2021		Özkaynaklar	
	Kar zarar			
	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	6.627.907	(6.627.907)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	6.627.907	(6.627.907)	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	962.678	(962.678)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	962.678	(962.678)	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
7- AUX net varlık/yükümlülüğü	395	(395)	-	-
8- AUX riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- AUX Net Etki (1+2)	395	(395)	-	-
TOPLAM	7.590.980	(7.590.980)		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem	Cari Dönem
	31.12.2021	31.12.2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	51.472	3.978.105
Finansal Yatırımlar	67.107.473	-
Finansal yükümlülükler		
Krediler	97.950	14.150.915
Diğer Finansal Yükümlülükler	872.220	579.855

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

Finansal Araçlar Kategorileri:

	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
31.12.2021						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	1.430.338	-	-	-	1.430.338	7
Ticari alacaklar	1.753.790	-	-	-	1.753.790	6,11
Finansal Yatırımlar	67.107.473	-	-	-	67.107.473	

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	97.950	97.950	9
Diğer Finansal						
Yükümlülükler	-	-	-	872.220	872.220	13
Ticari borçlar	-	-	-	126.678	126.678	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	130.125	130.125	6,12

	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
31.12.2020						

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 - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla, 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)
			31.12.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.430.338	3.999.058
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	958.259.000	440.659.420
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	67.107.473	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		22.215.073	20.656.000
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.049.011.885	465.314.478
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	13.527.783
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	4.109.575	3.714.893
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.007.663.649	415.059.765
	Diğer Kaynaklar		37.238.660	33.012.037
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.049.011.885	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)	51.187	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	Gayrinakdi Krediler	Md.31	105.000	105.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2021	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,				
3	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 91,35	% 94,70	≥ %51
4	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 6,53	% 0,86	≤ %49
5	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
6	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
7	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
8	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 0,42	% 4,18	≤ %500
9	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,00	% 0,85	≤ %10
10	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2021 finansal tabloları, Şirketin Yönetim Kurulu'nun 31.01.2022 tarih ve 234 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

- Borsa İstanbul'da oluşan Şirket değerinin, Şirketin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı değerlendirilmiş olup, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak amacıyla, Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.10.2021 tarih 229 nolu, 03.11.2021 tarih 231 nolu ve 21.12.2021 tarih 232 nolu kararları doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına istinaden, Şirket Paylarının geri alınmasına karar verilmiştir. 31.12.2021 tarihi itibarı ile 16.850.000 adet şirket hissesi 26.310.021 TL bedelle hisse geri alım programı çerçevesinde Borsa İstanbul'dan satın alınmıştır. Hisse geri alım programı 05.01.2022 tarihinde tamamlanarak 17.500.000 adet şirket hissesi 27.355.521 TL toplam bedel karşılığında alınmış ve konu ile ilgili özel durum açıklamaları KAP'ta yapılmıştır.
- 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 itibarı ile Şirket 54 dairenin tamamının satışını gerçekleştirmiştir.
- 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.
- Cari dönemde, Şirket ortakları Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici tarafından, Şirketin sermayesinde sahip oldukları, borsada işlem görmeyen hisse senetleri, Özderici Holding A.Ş.'ye satılmıştır. Şirket konu ile ilgili KAP'ta özel durum açıklamaları yapmıştır. Detaylı açıklamalar Dipnot 29'dadır.