

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31.03.2023 TARİHİNDE
SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI
VE DİPNOTLARI**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	3-4
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	5
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	6
NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	8
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	9-55

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31.03.2023	31.12.2022
Varlıklar			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.759.155	412.125
Ticari Alacaklar	7	830.362	880.484
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	830.362	880.484
Diğer Alacaklar	8	3.122	3.122
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.122	3.122
Peşin Ödenmiş Giderler	10	804.354	288.691
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	24.372	6.850
Diğer Dönen Varlıklar	11	6.126.962	7.199.359
Ara Toplam		11.548.327	8.790.631
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	13	3.210.000	1.406.000
Toplam Dönen Varlıklar		14.758.327	10.196.631
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	217.404.967	212.259.923
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar	6	217.404.967	212.259.923
Ticari Alacaklar	7	139.225	239.736
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	139.225	239.736
Diğer Alacaklar	8	45.331	45.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	25.000	25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	20.331	20.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	2.060.475.000	2.068.933.000
Maddi Duran Varlıklar	15	11.512.877	11.616.820
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	888.125	941.604
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17		457
Toplam Duran Varlıklar		2.290.465.525	2.294.036.871
Toplam Varlıklar		2.305.223.852	2.304.233.502

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31.03.2023	31.12.2022
Yükümlülük ve Özkaynaklar			
Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	49.168	65.473
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	18	594.829	619.479
Ticari Borçlar	7	666.600	139.892
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	666.600	139.892
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	216.495	190.260
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	10	4.064.365	4.105.209
Kısa Vadeli Karşılıklar	20	30.313.084	30.313.084
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	180.394	234.103
Ara Toplam		36.084.935	35.667.500
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	13	4.020.726	
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		40.105.661	35.667.500
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	18	677.253	818.382
Diğer Borçlar	8	3.506.032	3.393.909
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.506.032	3.393.909
Uzun Vadeli Karşılıklar	20	802.379	530.383
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	20	802.379	530.383
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.985.664	4.742.674
Toplam Yükümlülükler		45.091.325	40.410.174
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar		2.260.132.527	2.263.823.328
Ödenmiş Sermaye	21	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	21	(41.017.710)	(27.355.521)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	21	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	10.014.649	10.153.693
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	21	10.800.668	10.800.668
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	(786.019)	(646.975)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	3.336.098	3.336.098
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)	21	2.027.418.704	777.323.522
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)		10.110.432	1.250.095.182
Toplam Özkaynaklar		2.260.132.527	2.263.823.328
Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar		2.305.223.852	2.304.233.502

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Ref.	01.01 31.03.2023	01.01 31.03.2022
Dönem Net Karı (Zararı)			
Hasılat	22	16.201.130	12.695.372
Satışların Maliyeti (-)	22	(6.654.000)	(4.340.851)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar) (+/-)		9.547.130	8.354.521
Brüt Kar (Zarar) (+/-)		9.547.130	8.354.521
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(4.189.809)	(2.061.192)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(1.513.123)	(1.710.204)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	143.040	822.980
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(55.439)	(216.280)
Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		3.931.799	5.189.825
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25		(1.005.169)
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		3.931.799	4.184.656
Finansman Gelirleri	26	6.487.613	9.172.640
Finansman Giderleri (-)	26	(308.980)	(398.180)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)		10.110.432	12.959.116
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		10.110.432	12.959.116
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		10.110.432	12.959.116
Ana Ortaklık Payları (+/-)		10.110.432	12.959.116
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Adi Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	27	0,040	0,052
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	27	0,040	0,052

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
DİĞER KAPSAMLI KAR VEYA ZARAR TABLOSU****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)**

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
Dipnot Ref.	01.01 31.03.2023	01.01 31.03.2022
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)	10.110.432	12.959.116
Diğer Kapsamlı Gelir		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)	(139.044)	(23.308)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	(139.044)	(23.308)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)	(139.044)	(23.308)
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	(139.044)	(23.308)
Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)	9.971.388	12.935.808
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Ana Ortaklık Payları (+/-)	9.971.388	12.935.808

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansı	01.01 31.03.2023	01.01 31.03.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		13.937.510	9.582.396
Dönem Net Karı / Zararı		10.110.432	12.959.116
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		349.994	(2.251.512)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler (+)	23	157.879	126.610
Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Karşılıklar (+)	23	33.920	12.745
İzin Ücretleri Karşılığı (+)	23	99.032	16.702
Konusu Kalmayan Diğer Karşılıklar (-)	24		(173)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	14		(2.446.512)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	26	59.163	39.116
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.477.084	(1.125.208)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	150.633	532.350
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11	1.054.875	593.617
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	(515.663)	(1.134.200)
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	13	(1.804.000)	(568.000)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	526.708	694.957
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	26.235	2.480
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11	58.414	187.987
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	10	(40.844)	(149.699)
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	13	4.020.726	(1.284.700)
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		13.937.510	9.582.396
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.312.956	(3.479.026)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	8.458.000	7.358.512
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	6	(5.145.044)	(10.837.538)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(13.903.494)	(1.147.112)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	18		10.888
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	18	(16.305)	
Kiralama Borçları Nakit Çıkışları	18	(225.000)	(112.500)
Geri Alınmış Paylar	21	(13.662.189)	(1.045.500)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		3.346.972	4.956.258
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		3.346.972	4.956.258
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	412.125	1.430.338
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	3.759.097	6.386.596

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / Iskontoları	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	Toplam Özkaynaklar
01.01.2022 Bakiyesi		250.000.000	(26.310.021)	270.354	3.556.049	(512.352)	3.260.739	158.966.442	618.432.439	1.007.663.650
Transferler	21						75.359	618.357.080	(618.432.439)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	21									-
Dönem Karı (Zararı)									12.959.116	12.959.116
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						(23.308)				(23.308)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	21		(1.045.500)							(1.045.500)
31.03.2022 İtibariyle Özkaynak Topamları		250.000.000	(27.355.521)	270.354	3.556.049	(535.660)	3.336.098	777.323.522	12.959.116	1.019.553.958
01.01.2023 Bakiyesi		250.000.000	(27.355.521)	270.354	10.800.668	(646.975)	3.336.098	777.323.522	1.250.095.182	2.263.823.328
Transferler	21						75.359	1.250.019.823	(1.250.095.182)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	21									-
Dönem Karı (Zararı)									10.110.432	10.110.432
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						(139.044)				(139.044)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	21		(13.662.189)							(13.662.189)
31.03.2023 İtibariyle Özkaynak Topamları		250.000.000	(41.017.710)	270.354	10.800.668	(786.019)	3.411.457	2.027.343.345	10.110.432	2.260.132.527

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

- a) İşletmenin ticaret unvanı:
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) Şirket, 287413 sicil no ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ticaret ünvanı ile kayıtlı iken, 04.03.2008 tarihinde Şirketin yeni ticaret unvanı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. İlgili esas sözleşme tadil metinleri İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket’e Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyeti ile sınırlı olmak üzere ‘Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi’ verilmiştir.
- 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:
31.03.2023 itibariyle 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 31.03.2023 itibariyle, 5 Bloкта 404 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 408 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza’da ofis katı bulunmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

f) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</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>
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	127.270.793	50,91	127.270.793	127.270.793	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	20.900.000	20.900.000	8,36	17.500.000	17.500.000	7,00
Fiili Dolaşımdaki Paylar	101.605.321	101.605.321	40,64	105.005.321	105.005.321	42,00
Diğer	223.886	223.886	0,09	223.886	223.886	0,09
Toplam	250.000.000	250.000.000	100	250.000.000	250.000.000	100,00

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.03.2023 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2022: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2022: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.03.2023 itibariyle ortalama çalışan sayısı 17 kişi (31.12.2022- 17 kişi)'dir.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ'in 5. Maddesi'ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem tam set finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL")'dır ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket'in durumunu KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31.03.2023 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı 31 nolu dipnotta yer veriler bilgiler: SPK’ nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 31).

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

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.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket’in 1 Ocak – 31 Mart 2023 dönemine ait finansal tablolar, 28 Nisan 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme gücüne sahiptir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK TFRS 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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 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 Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye 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 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- 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.
- 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.
- TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle; 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.
- Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

1 Ocak 2023 tarihinden itibaren herhangi bir muhasebe politikasında değişiklik yapılmamıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Şirket'in muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.03.2023 bilançosu, 31.12.2022 bilançosu ile, 01.01.2023-31.03.2023 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2022-31.03.2022 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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. 31.03.2023 itibarıyla, Şirketin portföyündeki kamu ve özel kesim eurobondları vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Stoklar

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

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Arsa maliyeti proje maliyetlerine dahil edilmiştir. Ayrıca, Şirketin proje finansmanında kullandığı kredi maliyetleri, proje boyunca projenin maliyetine eklenmiştir.

31.03.2023 itibarıyla stok niteliğinde gayrimenkul bulunmamaktadır. Gayrimenkullerden; kiraya verilenler ile kiraya verilmek üzere elde tutulanlar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

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 ya da idari amaçla kullandığı gayrimenkuller ise bu sınıflandırmada yer almamakta olup, söz konusu gayrimenkuller maddi duran varlıklar arasında sınıflandırılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi

Şirketin 31.03.2023 ve 31.12.2022 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, 31.12.2022 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. 31.03.2023 tarihinde gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri için 31.12.2022 tarihli değerlendirme raporundaki değerler kullanılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

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
- (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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 31.12.2022 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2022 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. 31.03.2023 tarihinde gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri için 31.12.2022 tarihli değerlendirme raporundaki değerler kullanılmıştır. 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. Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Vergi Usul Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibarıyla, 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 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibarıyla, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmamaktadır.

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. 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibarıyla 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 olması ile ölçülmüştür.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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 değer 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 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibarıyla ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir.

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirketin 31.03.2023 ve 31.12.2022 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.

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.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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.

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.

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 ya da 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.

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. “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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Şirket tarafından kullanılan 31 Mart 2023 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	
	Döviz alış	Döviz satış
ABD Doları	19,1460	19,1804
Avro	20,8021	20,8396

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 döviz endeksli parasal varlıklar, 31.03.2023 tarihli TCMB gişe alış kurları, yükümlülükler ise TCMB gişe satış kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir.

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.

Nakit Akış 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibariyle, bu madde kapsamında dava karşılığı ayırmıştır.

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 muhasebeleştirmektedir. 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 itibariyle 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 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, Şirket yönetiminin muhasebe politikalarının uygulanmasını ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider kalemlerini etkileyecek bir takım değerlendirme, tahmin ve varsayımlar yapmasını gerektirir. Ancak fiili sonuçlar yapılan tahminlerden farklı gerçekleşebilir.

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan Şirket yönetimine ait tahmin ve varsayımlarda önemli bir değişiklik olmamıştır.

Finansal tabloların Tebliğ'e 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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3) 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.

	01.01.2022 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Hasılat	16.201.130	12.695.372
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	10.147.191	8.799.650
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	6.053.939	3.895.722
Satışların Maliyeti (-)	(6.654.000)	(4.340.851)
BRÜT KAR/ZARAR	9.547.130	8.354.521
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.189.809)	(1.997.058)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.513.123)	(1.710.204)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	143.040	822.980
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(55.439)	(280.414)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	3.931.799	5.189.825
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(1.005.169)
Finansman Gelirleri	6.487.613	9.172.640
Finansman Giderleri (-)	(308.980)	(398.180)
DÖNEM KARI/ZARARI	10.110.432	12.959.116

NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Ortaklar	25.000	25.000
TOPLAM	25.000	25.000

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler**Gelirler**

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Kira Gelirleri		
İlişkili Taraflar	9.000	7.246
TOPLAM	9.000	7.246

3 grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 15 metrekaresi kiralanmıştır. 31.03.2023 itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarı, 1.000 TL+KDV olup, 3 aylık kira geliri toplam 9.000 TL'dir. (31.03.2022 – 3 Grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 15 metrekaresi kiralanmıştır. 31.03.2022 itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarı, 805 TL+KDV olup, 3 aylık kira geliri toplam 7.246 TL'dir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Satışlar		
İlişkili Taraflar		
TOPLAM	-	
Yansıtma Gelirleri	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
İlişkili Taraflar		
TOPLAM	-	
Giderler		
Kira Giderleri	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
İlişkili Taraflar	281.250	112.500
TOPLAM	281.250	112.500

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

Alınan Teminat Senetleri

Yoktur. (31.12.2022-Yoktur).

Alınan Kefaletler

Yoktur. (31.12.2022- Yoktur.)

Verilen Teminatlar

Yoktur. (31.12.2022-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:

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	1.758.513	615.763
TOPLAM	1.758.513	615.763

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)****NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Nakit ve nakit benzeri değerler, banka mevduatlarını, nakit varlıkları içermektedir. Nakit benzeri değerler kolayca nakde dönüştürülebilir; olduğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

	31.03.2023	31.12.2022
Kasa	5.000	1.725
-Türk Lirası	5.000	1.725
Banka	3.754.155	410.400
-Vadeli Mevduat	163.750	248.140
-Vadesiz Mevduat	3.590.405	162.260
Toplam	3.759.155	412.125

31.03.2023 ve 31.12.2022 itibariyle blokeli mevduat yoktur.

Banka vadesiz mevduatının, 3.570.400 TL'lik kısmı (186.483 ABD\$) yabancı paradan oluşmaktadır. (31.12.2022: Banka vadesiz mevduatının, 140.286 TL'lik kısmı (7.503 ABD\$) yabancı paradan oluşmaktadır.)

Mevduat Para cinsi	Faiz Oranı %	31.03.2023 Tutarı
TL	13%	163.750

Mevduat Para cinsi	Faiz Oranı %	31.12.2022 Tutarı
TL	15%	248.140

	31.03.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzeri	3.759.155	412.125
Faiz tahakkukları (-)	(58)	(177)
Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	3.759.097	411.948

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6) FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	31.03.2023	31.12.2022
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar		
Hazine Eurobondları	55.578.745	54.297.999
Özel Kesim Eurobondları	161.826.222	157.961.924
Toplam	217.404.967	212.259.923

31 Mart 2023			
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Hazine Eurobondları	57.299.192	55.578.745	55.578.745
Özel Kesim Eurobondları	159.852.881	161.826.222	161.826.222
Toplam	217.152.073	217.404.967	217.404.967

31 Aralık 2022			
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Hazine Eurobondları	55.959.337	54.297.999	54.297.999
Özel Kesim Eurobondları	156.114.965	157.961.924	157.961.924
Toplam	212.074.302	212.259.923	212.259.923

Yukarıdaki tabloda gösterim amaçlı olarak sunulan itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri seviye 1 ve 2'ye göre belirlenmiştir. (Not 30)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.03.2023	31.12.2022
Ticari Alacaklar	406.739	463.148
Alacak Senetleri	444.907	444.214
Beklenen Zarar Karşılığı (-)	(21.284)	(26.878)
Şüpheli Ticari Alacaklar	223.833	189.678
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	(223.833)	(189.678)
Toplam	830.362	880.484

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı

	31.03.2023	31.12.2022
Açılış bakiyesi	(189.678)	(207.407)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 24)	(34.155)	(95.225)
Karşılık iptali (Not 24)		112.954
Kapanış Bakiyesi	(223.833)	(189.678)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31.03.2023	31.12.2022
Alacak Senetleri	139.225	239.736
Toplam	139.225	239.736

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.03.2023	31.12.2022
Ticari Borçlar	666.600	139.892
Toplam	666.600	139.892

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.03.2023	31.12.2022
Diğer Çeşitli Alacaklar (Vergi Dairesinden Alacaklar)	3.122	3.122
Toplam	3.122	3.122

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.03.2023	31.12.2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	20.331	20.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4)	25.000	25.000
Toplam	45.331	45.331

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.03.2023	31.12.2022
Alınan Depozito ve Teminatlar (Kiracılardan Alınan Depozitolar)	3.506.032	3.393.909
Toplam	3.506.032	3.393.909

NOT 9) STOKLAR

2023 ve 2022 yılı içerisinde gayrimenkul stoklarının tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller ve satış amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflanmıştır.

NOT 10) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.03.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	797.548	279.613
Stok Alımı İçin Verilen Sipariş Avansları	36.073	138.345
Şüpheli Avans Karşılığı (-)	(29.267)	(129.267)
Toplam	804.354	288.691

Şüpheli Avans Karşılığı

	31.03.2023	31.12.2022
Açılış bakiyesi	(129.267)	(394.148)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 24)		(10.855.538)
Değersiz Alacak*		10.855.538
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	100.000	264.881
TOPLAM	(29.267)	(129.267)

(2022: *Dönem içerisinde (10.855.538) TL tutarındaki dava ve icra safhasındaki avans tutarı değersiz alacak olarak dikkate alınmıştır. (Not 24))

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.03.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	4.064.365	4.105.209
Toplam	4.064.365	4.105.209

NOT 11) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31.03.2023	31.12.2022
Devreden KDV	6.123.684	7.191.554
İş Avansları	3.278	7.805
Toplam	6.126.962	7.199.359

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31.03.2023	31.12.2022
Ödenecek Vergi ve Fonlar	180.394	234.103
Toplam	180.394	234.103

NOT 12) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	36.292	36.292
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	180.203	153.968
Toplam	216.495	190.260

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 13) SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR, SATIŞ AMAÇLI
SINIFLANDIRILAN VARLIK GRUPLARINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER VE
DURDURULAN FAALİYETLER**

	31.03.2023	31.12.2022
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller	3.210.000	1.406.000
Toplam	3.210.000	1.406.000
	31.03.2023	31.12.2022
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	4.020.726	-
Toplam	4.020.726	-

2023 yılı içerisinde önceki yıldan devir olan gayrimenkulün satışı gerçekleşmiş, yeni bir gayrimenkul yatırım amaçlı grubundan bu gruba sınıflanmıştır.

NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.03.2023	31.12.2022
Yapı Kredi Plaza Ofis	17.660.000	17.660.000
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	18.513.000	18.513.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	2.024.302.000	2.032.760.000
Toplam	2.060.475.000	2.068.933.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2023	Stok Hesap. Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Transfer- Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	31.03.2023
Yapı Kredi Plaza Ofis	17.660.000					17.660.000
Nuvo Dragos Mağazalar	18.513.000					18.513.000
Nuvo Dragos Konutlar	2.032.760.000			(3.210.000)	(5.248.000)	2.024.302.000
TOPLAM	2.068.933.000			(3.210.000)	(5.248.000)	2.060.475.000

	01.01.2022	Stok Hesap. Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Transfer- Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	31.12.2022
Yapı Kredi Plaza Ofis	6.511.040		11.148.960			17.660.000
Nuvo Dragos Mağazalar	10.918.000		7.595.000			18.513.000
Nuvo Dragos Konutlar	933.349.000		1.149.312.000	(3.554.000)	(46.347.000)	2.032.760.000
TOPLAM	950.778.040		1.168.055.960	(3.554.000)	(46.347.000)	2.068.933.000

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar

31.03.2023 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 404 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 408 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

31.03.2023 itibariyle, 403 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 407 adet bağımsız bölüm Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak, 1 adet bağımsız bölüm ise Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Cari dönem içinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde 5.248.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 3.210.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. (31.12.2022- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde 46.347.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 3.554.000 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, Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2022 tarih 122 nolu değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. 31.12.2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, 31.03.2023 itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan, 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri, 18.513.000 TL, 403 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 2.024.302.000 TL'dir. 1 adet konut Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. (31.12.2022- yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan, 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri, 18.513.000 TL, 405 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 2.032.760.000 TL'dir. 1 adet konut Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.)

Buna göre, 31.12.2022 tarihi itibariyle ortaya çıkan değer artış tutarı, mağazalar için 7.595.000 TL ve konutlar için 1.149.312.000 TL olmak üzere toplam 1.156.907.000 TL'dir.

31.03.2023 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller 31.12.2022 tarihindeki değerlendirme raporları ile revize 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 Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarih 008 nolu Değerleme Raporu ile 29.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre, 31.12.2022 itibariyle, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 17.660.000 TL olup, cari yılda ortaya çıkan değer artış tutarı 11.148.960 TL'dir.

31.03.2023 tarihi itibariyle Yapı Kredi Plaza Ofis değeri 31.12.2022 tarihindeki değerlendirme raporları ile revize edilmiştir.

(31.12.2022: Buna göre, 31.12.2022 itibariyle, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 17.660.000 TL olup, cari yılda ortaya çıkan değer artış tutarı 11.148.960 TL'dir.)

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Binalar	11.357.590	11.357.590
Taşıtlar	1.403.229	1.403.229
Demirbaşlar	311.985	311.985
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	14.902
Binalar Amortismanı (-)	(56.700)	
Taşıtlar Amortismanı (-)	(1.233.637)	(1.191.987)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(269.590)	(263.997)
Diğer Maddi Duran Varlıklar Amortismanı (-)	(14.902)	(14.902)
Toplam	11.512.877	11.616.820

Maliyet	01.01.2023	Giriş	Çıkış	Yeniden Değerleme	31.03.2023
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	11.340.000				11.340.000
Binalar-Diğer	17.590				17.590
Taşıtlar	1.403.229				1.403.229
Döşeme ve Demirbaşlar	311.985				311.985
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902				14.902
Toplam	13.087.706				13.087.706

Birikmiş Amortismanlar			
Binalar Amortismanı (-)	(56.700)		(56.700)
Taşıtlar Amortismanı (-)	(1.191.987)	(41.650)	(1.233.637)
Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)	(263.997)	(5.593)	(269.590)
Diğer Maddi Duran Varlıklar (-)	(14.902)		(14.902)
Toplam	(1.470.886)		(1.574.829)

Net Defter Değeri	11.616.820	11.512.877
--------------------------	-------------------	-------------------

(*): 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibariyle, 190 metrekarelik kısım, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2022 tarih 008 nolu Değerleme Raporu ile 29.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Buna göre, 31.12.2022 Şirketin kullanımında olan 190 metrekarelik ofis alanının, gerçeğe uygun değeri 11.340.000 TL olup, cari yılda ortaya çıkan değer artış tutarı 7.244.619 TL'dir.

31.03.2023 tarihi itibariyle Yapı Kredi Plaza Ofis değeri 31.12.2022 tarihindeki değerleme raporları ile revize edilmiştir.

31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	01.01.2022	Giriş	Çıkış	Yeniden Değerleme	31.12.2022
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	4.178.960			7.161.040	11.340.000
Binalar-Diğer	17.590				17.590
Taşıtlar	1.403.229				1.403.229
Döşeme ve Demirbaşlar	297.524	14.461			311.985
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902				14.902
Toplam	5.912.205	14.461		7.161.040	13.087.706
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar Amortismanı (-)	-	(83.579)		83.579	
Taşıtlar Amortismanı (-)	(1.025.387)	(166.600)			(1.191.987)
Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)	(233.662)	(30.335)			(263.997)
Diğer Maddi Duran Varlıklar (-)	(14.902)				(14.902)
Toplam	(1.273.951)	(280.514)		83.579	(1.470.886)
Net Defter Değeri	4.638.254				11.616.820

NOT 16) KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Kullanım Hakkı Varlık- Binalar	1.804.190	1.804.190
Kullanım Hakkı Varlık- Binalar Amortismanı (-)	(916.065)	(862.586)
Toplam	888.125	941.604

NOT 17) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Haklar	103.359	103.359
Haklar Birikmiş İtfa Payları (-)	(103.359)	(102.902)
Toplam	-	457

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	01.01.2023	Giriş	Çıkış	31.03.2023
Haklar	103.359			103.359
Toplam	103.359			103.359
Birikmiş İtfa Payları				
Haklar İtfa Payları	(102.902)	(457)		(103.359)
Toplam	(102.902)	(457)		(103.359)
				-
Net Defter Değeri	457			
Maliyet	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Haklar	103.359			103.359
Toplam	103.359			103.359
Birikmiş İtfa Payları				
Haklar İtfa Payları	(96.065)	(6.837)		(102.902)
Toplam	(96.065)	(6.837)		(102.902)
Net Defter Değeri	7.294			457

NOT 18) FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31.03.2023	31.12.2022
Şirket Kredi Kartı	49.168	65.473
Toplam	49.168	65.473

Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

	31.03.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	594.829	619.479
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	677.253	818.382
Toplam	1.272.082	1.437.861

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

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

NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.03.2023	31.12.2022
Dava Karşılıkları	30.313.084	30.313.084
Toplam	30.313.084	30.313.084

Dava ve İcra takipleri

Şirketin 31.03.2023 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

Şirket aleyhine açılan davalar:

31.03.2023 itibariyle, Şirketin taraf olduğu, 5 Adet işçilik davasının toplam tutarı 67.032 TL olup, davalar için önceki yıllarda karşılık ayrılmıştır. (31.12.2022- 69.882 TL).

31.03.2023 itibari ile Şirket aleyhine açılan 1 adet zarar tazmini davası için, Yönetim Kurulu Kararına istinaden, herhangi bir nakit çıkışı beklenmemekle birlikte ihtiyatlılık gereği toplam 30.240.552 TL tutarında karşılık önceki yıllarda ayrılmıştır. Davalara ilişkin hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket lehine açılan davalar:

Şirket tarafından açılmış olan, toplam tutarı 117.854 TL olan itirazın iptali ve tazminat davaları bulunmakta olup, hukuki süreçler devam etmektedir.

Kiracılara başlatılan dava ve icralar:

Şirket tarafından, 43 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**Uzun Vadeli Karşılıklar**

	31.03.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	494.911	321.947
Kullanılmamış İzin Karşılığı	307.468	208.436
Toplam	802.379	530.383

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. 31.03.2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 19.983 TL (31 Aralık 2022: 19.983 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 Mart 2023 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 2022: %17,0) ve %21,5 (31 Aralık 2022: %21,5) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,85 (31 Aralık 2022: %3,85) 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.

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem Başı Bakiyesi	321.947	99.764
Hizmet Maliyeti ve Faiz Maliyeti	33.920	89.811
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	139.044	134.623
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)		(2.251)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı	494.911	321.947

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.03.2023	31.12.2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
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 Kap. Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
TOPLAM	-	
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	2.260.132.527	2.263.823.328
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%0,00	%0,00

31.03.2023 itibariyle, Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31.12.2022- Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır.)

Alınan Teminatlar

31.02.2023 itibariyle bulunmamaktadır. (31.12.2022-Yoktur)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

	31.03.2023	31.03.2023	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	127.270.793	50,91	127.270.793	127.270.793	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	20.900.000	20.900.000	8,36	17.500.000	17.500.000	7,00
Fiili Dolaşımdaki Paylar	101.605.321	101.605.321	40,64	105.005.321	105.005.321	42,00
Diğer	223.886	223.886	0,09	223.886	223.886	0,09
Toplam	250.000.000	250.000.000	100	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. (31.12.2022-250.000.000 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.

Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.03.2023 itibarıyla 250.000.000 TL (31.12.2022: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2022: 250.000.000 adet pay). 250.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı 2020-2024 yılları için geçerlidir.

Geri Alınmış Paylar (-)

	31.03.2023	31.12.2022
Geri Alınmış Paylar (-)	(41.017.710)	(27.355.521)
Toplam	(41.017.710)	(27.355.521)

05.01.2022 tarihinde tamamlanan pay geri alım programı ile 31.12.2022 tarihi itibarı ile 17.500.000 adet nominal değerli şirket hissesi 27.355.521 TL bedel karşılığında geri alınmıştır.

15.02.2023 tarihinde başlatılan yeni pay geri alım programı ile 31.03.2023 tarihi itibarı ile 3.400.000 adet nominal değerli pay, 13.662.189 TL bedel karşılığında geri alınmıştır.

Paylara İlişkin Primler/Iskontolar

	31.03.2023	31.12.2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	270.354	270.354
Toplam	270.354	270.354

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.03.2023	31.12.2022
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	10.800.668	10.800.668
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(786.019)	(646.975)
Toplam	10.014.649	10.153.693

Yeniden Değerleme Artışları: Yapı Kredi Plaza’ da yer alan Ofis katına ait yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları olup, detaylı açıklamalar 15 No’lu Dipnotta verilmiştir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.03.2023	31.12.2022
Yasal Yedekler	3.336.098	3.336.098
Toplam	3.336.098	3.336.098

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’ıncı 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.

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem Başı, Açılış	777.323.522	158.966.442
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	1.250.095.182	618.432.439
Yasal Yedeklere transfer		(75.359)
Dönem sonu bakiye	2.027.418.704	777.323.522

Net dönem karı dışındaki birikmiş karlar bu kalemde gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kar niteliğinde olan dolayısıyla kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemde gösterilir.

Kar Dağıtımı

24.02.2023 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda, 2022 yılı karının, geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)****NOT 22) HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ****Hasılat**

	01.01 31.03.2023	01.01 31.03.2022
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos Projesi	10.147.191	8.799.650
Gayrimenkul Kira Gelirleri	6.067.723	3.905.344
Satış İskontoları (-)	(13.784)	(9.622)
Net Satışlar	16.201.130	12.695.372

Kira gelirleri; şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkul Satış Gelirleri: Şirketin Nuvo Dragos projesi kapsamında satışını gerçekleştirdiği konutlara ilişkin satış gelirleridir.

Satışların Maliyeti

	01.01 31.03.2023	01.01 31.03.2022
Gayrimenkul Satış Maliyeti (-)	(6.654.000)	(4.340.851)
Toplam	(6.654.000)	(4.340.851)

NOT 23) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	01.01 31.03.2023	01.01 31.03.2022
Pazarlama Giderleri (-)	(1.513.123)	(1.710.204)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.189.809)	(2.061.192)
TOPLAM	(5.702.932)	(3.771.396)

Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	01.01 31.03.2023	01.01 31.03.2022
Personel Ücretleri	(999.443)	(928.480)
Temsil Ağırılama, Satış Reklam ve İlan Giderleri	(399.011)	(667.713)
Amortisman Giderleri	(53.479)	(53.479)
Diğer Giderler	(61.190)	(60.532)
TOPLAM	(1.513.123)	(1.710.204)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)****NOT 23) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)**

Genel Yönetim Giderleri (-)	01.01 31.03.2023	01.01 31.03.2022
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	(2.439.451)	(963.208)
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	(11.094)	(81.397)
Tapu Harçları	(205.551)	(69.245)
Amortisman Giderleri	(104.400)	(73.131)
Müşavirlik, Danışmanlık ve Avukatlık Giderleri	(132.233)	(96.981)
Servis Bakım Onarım Giderleri	(71.159)	(166.768)
Kıdem ve İhbar Tazminatı Giderleri	(33.920)	(12.745)
İzin Karşılığı Giderleri	(99.032)	(16.702)
Bina Aidat Giderleri	(219.482)	(107.000)
Tescil, İlan ve Noter giderleri	(4.167)	(3.307)
Sigorta Giderleri	(182.022)	(80.329)
İletişim Giderleri	(12.250)	(6.821)
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	(13.016)	(4.368)
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	(135.440)	(61.961)
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(25.416)	(52.758)
Genel Kurul-Mkk-Spk- Borsa İstanbul gider	(109.120)	(65.439)
Diğer Giderler	(392.056)	(199.031)
TOPLAM	(4.189.809)	(2.061.192)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01	01.01
	31.03.2023	31.03.2022
Konusu Kalmayan Karşılıklar	100.000	705.999
Diğer Gelir ve Karlar	43.040	116.981
TOPLAM	143.040	822.980

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01	01.01
	31.03.2023	31.03.2022
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (-)	(34.155)	(71.835)
Diğer Gider ve Zararlar (-)		(118.009)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü		
Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü	(21.284)	(26.436)
Zararlarının İptalleri (+/-)		
TOPLAM	(55.439)	(216.280)

NOT 25) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01	01.01
	31.03.2023	31.03.2022
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıkların değer azalışı (-)	-	(1.005.169)
TOPLAM	-	(1.005.169)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)****NOT 26) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ****Finansman Gelirleri;**

	01.01	01.01
	31.03.2023	31.03.2022
Faiz Gelirleri	1.306.013	737.865
Kambiyo Karları	5.089.782	8.421.511
Reeskont Faiz Gelirleri	91.818	13.264
TOPLAM	6.487.613	9.172.640

Finansman Giderleri (-)

	01.01	01.01
	31.03.2023	31.03.2022
Faiz Giderleri (-)	(252.333)	(81.626)
Kambiyo Zararları (-)	(10.751)	(117.761)
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(45.896)	(198.793)
TOPLAM	(308.980)	(398.180)

NOT 27) PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01	01.01
	31.03.2023	31.03.2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	10.110.432	12.959.116
Pay başına kazanç	0,040	0,052
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	0,040	0,052
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)		
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)		
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,040	0,052
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar

	31.03.2023	31.12.2022
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	24.372	6.850
TOPLAM	24.372	6.850

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi

31.03.2023 ve 31.12.2022 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2023 yılında, Türkiye'de kurumlar vergisi oranı sektörel olarak %20-%25 arasındadır. 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 2023 yılında üçer aylık mali karları üzerinden %20 - %25 oranında 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.

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

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 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır. Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

a) Kredi riski açıklamaları

Kredi Riski Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.ve borsada işlem gören hisse senetlerinin teminat olarak elde tutulması suretiyle de yönetilmektedir.

31.03.2023	Alacaklar				Banka Mevduat	Finansal Varlıklar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)		969.587	25.000	23.453	3.754.155	217.404.967
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2)		969.587	25.000	23.453	3.754.155	217.404.967
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (3)		223.833				
- Değer düşüklüğü (-)		(223.833)				
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar						

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

31.12.2022	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)		1.120.220	25.000	23.453	410.400	212.259.923
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2)		1.120.220	25.000	23.453	410.400	212.259.923
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (3)		189.678				
- Değer düşüklüğü (-)		(189.678)				
- Net değerinin 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.

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

b) Likidite riski açıklamaları

Likidite riski, Şirket'in faaliyetlerinin fonlanması ve açık pozisyon yönetimi sırasında ortaya çıkar. Bu risk, Şirket'in varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır.

31.03.2023 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Beklenen (Veya Sözleşme Uyarınca Vadeler)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıllan Uzun
Finansal Borçlar	49.168	49.168	49.168			
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.272.082	1.272.082	132.642	462.187	677.253	
Ticari Borçlar	666.600	666.600	666.600			
Diğer Borçlar	180.394	180.394	180.394			

31.12.2022 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Beklenen (Veya Sözleşme Uyarınca Vadeler)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıllan Uzun
Finansal Borçlar	65.473	65.473	65.473			
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.437.861	1.437.861	126.842	492.637	818.382	
Ticari Borçlar	139.892	139.892	139.892			
Diğer Borçlar	234.103	234.103	234.103			

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)****c) Piyasa riski açıklamaları**

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Başlıca piyasa riskleri, kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riskidir.

i) Döviz kuru riski

Şirket, döviz cinsinden borçlu ve alacaklı bulunulan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu döviz kuru riski, döviz pozisyonunun sürekli analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır.

	31.03.2023- Cari Dönem				31.12.2022-Önceki Dönem			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	AUX	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	AUX
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.570.400	186.483			140.286	7.503		
Diğer								
Finansal Yatırımlar	217.152.073	11.341.903			212.259.923	11.351.830		
Toplam Varlıklar (4+8)	220.722.473	11.528.386			212.400.209	11.359.332		
Ticari Borçlar	2.223	116			2.171	116		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.223	116			2.171	116		
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	373.603	17.449	1.900		364.143	17.449	1.900	
Uzun Vadeli Yükümlülükler	373.603	17.449	1.900		364.143	17.449	1.900	
Toplam Yükümlülükler	375.826	17.565	1.900		366.314	17.565	1.900	
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	220.346.647	11.510.821	(1.900)		212.033.895	11.341.767	(1.900)	
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	220.346.647	11.510.821	(1.900)		212.033.895	11.341.767	(1.900)	

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.03.2023				
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	22.038.618	(22.038.618)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	22.038.618	(22.038.618)	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	(3.952)	3.952	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	(3.952)	3.952	-	-
TOPLAM	22.034.665	(22.034.665)		

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2022				
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	21.207.178	(21.207.178)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	21.207.178	(21.207.178)	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	(3.788)	3.788	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	(3.788)	3.788	-	-
TOPLAM	21.203.390	(21.203.390)		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)****ii) Faiz riski**

Şirket'in faaliyetleri, faize duyarlı varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

Faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	31.03.2023	31.12.2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	163.750	248.140
Finansal Yatırımlar	217.404.967	212.259.923
Finansal yükümlülükler		
Diğer Finansal Yükümlülükler	1.272.082	1.437.861

d) Sermaye riski yönetimi:

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek
- Ürün ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmak.

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	31.03.2023	31.12.2022
Toplam Borçlar	45.091.325	40.410.174
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(3.759.155)	(412.125)
Net Borç	41.332.170	39.998.049
Toplam Öz Sermaye	2.260.132.527	2.263.823.328
Toplam Sermaye	2.301.464.697	2.303.821.377
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	2%	2%

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kasa ve bankalardan alacaklar ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar ve satılmaya hazır menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

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 ya da dolaylı olarak 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.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal Araçlar Kategorileri

31.03.2023	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	3.759.155	-	-	-	3.759.155	5
Ticari alacaklar	830.362	-	-	-	830.362	7
Finansal yatırımlar	217.404.967	-	-	-	217.404.967	6
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	49.168	49.168	18
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	1.272.082	1.272.082	18
Ticari borçlar	-	-	-	666.600	666.600	7
Diğer borçlar	-	-	-	180.394	180.394	11

31.12.2022	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	412.125	-	-	-	412.125	5
Ticari alacaklar	880.484	-	-	-	880.484	7
Finansal yatırımlar	212.259.923	-	-	-	212.259.923	6
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	65.473	65.473	18
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	1.437.861	1.437.861	18
Ticari borçlar	-	-	-	139.892	139.892	7
Diğer borçlar	-	-	-	234.103	234.103	11

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31.03.2023			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Eurobond)		217.404.967	
31.12.2022			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Eurobond)		212.259.923	

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.03.2023 ve 31.12.2022 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)
			31.03.2023	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.759.155	412.125
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.063.685.000	2.070.339.000
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	217.404.967	212.259.923
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		20.374.730	21.222.454
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.305.223.852	2.304.233.502
E	Finansal Borçlar	Md.31	49.168	65.473
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	10.023.773	5.682.962
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.260.132.527	2.263.823.328
	Diğer Kaynaklar		35.018.384	34.661.739
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	2.305.223.852	2.304.233.502
	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 Kısım	Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	163.750	248.140
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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2023	Cari Dönem (TL) 31.12.2022	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 89,52	% 89,85	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 9,59	% 9,23	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 0,45	% 0,25	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,01	% 0,01	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

NOT 32) BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 33) MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

15.02.2023 tarihinde başlatılan yeni pay geri alım programı ile 31.03.2023 tarihi itibarı ile 3.400.000 adet nominal değerli pay, 13.662.189 TL bedel karşılığında geri alınmıştır.