

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK- 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2-3
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	4
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	8-46

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2020 VE 31.12.2019 TARİHLİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem-Konsolide Olmayan	Önceki Dönem-Konsolide
		31.12.2020	31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	3.999.058	6.900.839
Ticari Alacaklar	11	1.176.954	4.512.078
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	1.176.954	4.507.078
Diğer Alacaklar	12	574.660	7.558.917
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	574.660	7.558.917
Stoklar	14	19.253.000	50.284.778
Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.810.559	4.243.095
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	49.816	57.085
Diğer Dönen Varlıklar	16	11.750.029	17.507.958
ARA TOPLAM		42.614.076	91.064.750
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	2.332.420	7.811.211
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		44.946.496	98.875.961
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	112.694	498.698
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	112.694	498.698
Diğer Alacaklar	12	45.330	45.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	25.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	20.330	45.331
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	453.170	315.712
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	415.559.608	401.482.608
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	415.559.608	401.482.608
Maddi Duran Varlıklar	19	4.175.287	4.292.646
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	660.895	778.254
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	3.514.392	3.514.392
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	21.893	40.491
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		420.367.982	406.675.486
TOPLAM VARLIKLAR		465.314.478	505.551.447

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2020 VE 31.12.2019 TARİHLİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem - Konsolide Olmayan	Önceki Dönem- Konsolide
KAYNAKLAR		31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	623.132	282.421
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	12.867.783	59.256.535
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	256.431	155.236
Ticari Borçlar	11	85.924	9.063.647
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	8.258.392
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	85.924	805.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	170.538	155.585
Diğer Borçlar	12	112.417	116.835
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	112.417	116.835
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	1.268.463	821.342
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	30.496.261	148.682
ARA TOPLAM		45.880.949	70.000.283
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	878.435	5.132.101
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		46.759.384	75.132.384
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	660.000	24.074.580
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	323.424	181.817
Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	2.379.818	2.143.420
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	0	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	2.379.818	2.143.420
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	132.087	72.080
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.495.329	26.471.897
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.562.230	2.593.662
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.891.481	2.891.481
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-329.251	-297.819
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	2.740.568
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	148.360.352	161.258.840
Net Dönem Karı/Zararı	29	11.126.261	(12.916.258)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		415.059.765	403.947.166
TOPLAM KAYNAKLAR		465.314.478	505.551.447

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem - Konsolide Olmayan	Geçmiş Dönem - Konsolide
		01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Hasılat	30	82.081.639	74.807.344
Satışların Maliyeti (-)	30	-69.298.291	-75.981.020
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		12.783.348	-1.173.676
BRÜT KAR/ZARAR		12.783.348	-1.173.676
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-40.148.656	-11.498.497
Pazarlama Giderleri (-)	31	-4.381.076	-2.390.642
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	596.872	8.439.280
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-165.113	-10.755.333
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-31.314.625	-17.378.868
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	46.864.722	25.134.611
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-	-555.209
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		15.550.097	7.200.534
Finansman Gelirleri	35	2.533.975	2.299.246
Finansman Giderleri (-)	35	-6.957.811	-22.416.038
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		11.126.261	-12.916.258
DÖNEM KARI/ZARARI		11.126.261	-12.916.258
Pay Başına Kazanç	36	0,045	(0,052)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,045	(0,052)
Pay Başına Kazanç	36	0,045	(0,052)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,045	(0,052)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem - Konsolide Olmayan	Geçmiş Dönem - Konsolide
		01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
DÖNEM KARI/ZARARI		11.126.261	-12.916.258
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-31.432	139.496
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	19-29	-	256.054
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/Kayıpları	21-29	-31.432	-116.558
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		11.094.829	-12.776.762

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem - Konsolide Olmayan	Geçmiş Dönem - Konsolide
NAKİT AKIŞ TABLOSU	Referansları	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		6.743.378	-15.223.703
Dönem Karı/Zararı		11.126.261	-12.916.258
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-16.034.124	-32.028.380
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	18,19,32	436.674	333.959
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-46.864.722	-25.134.611
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	14	-	-7.314.051
Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25,17	30.407.586	148.682
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-31.432	-62.359
Bağlı Ortaklıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	17.770	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		11.651.241	29.720.935
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	5.000	-5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	3.716.128	-1.209.934
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,12	-	-25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	12.728.412	5.009.170
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	9.306.500	15.298.420
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-1.567.464	3.849.503
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-8.258.392	8.258.392
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-719.330	-653.178
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	14.953	33.471
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)			
İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	6,12	-	-657.256
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	12	231.979	-120.873
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	447.121	418.853
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	-4.253.666	-475.633
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		59.553.616	59.337.935
Kullanım Hakkı Varlıkları Girişleri / (Çıkışları)	10	-364.043	-478.965
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-74.132	-835.200
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20	-	-30.500
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	52.930.000	57.509.000
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	7.061.791	3.173.600
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-69.219.818	-43.551.087
Kiralama Borçları Nakit Girişleri	9	242.802	337.052
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-69.462.620	-43.888.139
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		-2.922.824	563.145
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		-2.922.824	563.145
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	6.900.839	6.332.358
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	7	3.978.015	6.895.503

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler						Birikmiş Karlar				
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM - Konsolide										
01.01.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	250.000.000	-	270.354	2.635.427	-181.261	2.740.568	222.047.472	-60.788.632	416.723.928
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-60.788.632	60.788.632	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-12.916.258	-12.916.258
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	256.054	-116.558	-	-	-	139.496
31.12.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	2.891.481	-297.819	2.740.568	161.258.840	-12.916.258	403.947.166
CARİ DÖNEM - Konsolide Olmayan										
01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	250.000.000	-	270.354	2.891.481	-297.819	2.740.568	161.258.840	-12.916.258	403.947.166
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-12.916.258	12.916.258	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	11.126.261	11.126.261
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-31.432	-	-	-	-31.432
Bağlı Ortaklıklar Çıkışı Nedeniyle Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	17.770	-	17.770
31.12.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	2.891.481	-329.251	2.740.568	148.360.352	11.126.261	415.059.765

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

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

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

Buna istinaden, 31.12.2020 tarihli finansal tablolarda, bağlı ortaklık konsolidasyon kapsamından çıkmıştır. Şirketin ekte sunulan 31.12.2020 tarihli finansal tabloları konsolide olmayan, 31.12.2019 tarihli finansal tabloları ise konsolide finansal tablolardır.

b) Merkez adresi:

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

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

31.12.2020 itibarıyla Ali Uğur Özderici % 25,46 ve Ahmet Özderici %25,46 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,08'dir

d) İşlem gördüğü borsalar:

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

e) Fiili faaliyet konusu:

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

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

Şirketin portföyünde yer alan Nuvo Dragos projesinde 31.12.2020 itibarıyla, 5 Bloкта 486 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 490 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza'da ofis katı bulunmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

g) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>31.12.2020</u> <u>Sermaye</u> <u>(TL)</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Nominal</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Pay oranı</u> <u>(%)</u>	<u>31.12.2019</u> <u>Sermaye</u> <u>(TL)</u>	<u>31.12.2019</u> <u>Nominal</u>	<u>31.12.2019</u> <u>Pay oranı</u> <u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	63.653.192	63.653.192	25,46	63.653.192	63.653.192	25,46
Ahmet Özderici	63.653.061	63.653.061	25,46	63.653.061	63.653.061	25,46
Özderici Holding A.Ş.	62.785	62.785	0,03	62.785	62.785	0,03
Fiili Dolaşımdaki Paylar	122.629.858	122.629.858	49,05	122.629.932	122.629.932	49,05
Diğer	1.104	1.104	0,00	1.030	1.030	-
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2020 itibarıyla 250.000.000 TL (31.12.2019: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibarı değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2019: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.12.2020 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 24 kişi (31.12.2019 - 27 kişi)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31.12.2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı 39 nolu dipnotta yer verilen bilgiler: SPK' nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kullanılan Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2020 bilançosu, 31.12.2019 bilançosu ile, 01.01.2020-31.12.2020 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2019-31.12.2019 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

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

Şirketin ekte sunulan önceki yıl finansal tabloları, konsolide finansal tablolardır. Cari yılda, Şirketin bağlı ortaklığının, terkin edilmesi sebebiyle, ekte sunulan 31.12.2020 tarihli finansal tablolar ise, konsolide olmayan (solo) olarak sunulmuştur.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır. Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi; - Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması; - İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi; - İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması ve - İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir. TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir:

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

2.6 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmuştur. Bankalardaki vadeli mevduatlar, “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. (Dipnot 7).

Ticari alacaklar:

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

Stoklar:

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

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla stoklar hesabında Net gerçekleştirilebilir değeri maliyetin altında kalan gayrimenkuller için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Dipnot 14-33).

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade 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 yada idari amaçla kullandığı gayrimenkuller ise bu sınıflandırmada yer almamakta olup, söz konusu gayrimenkuller maddi duran varlıklar arasında sınıflandırılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihli finansal durum tablosunda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer artış ve azalışları gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıkların yeniden değerlendirilmiş tutarlarından, varsa birikmiş amortismanlar düşüldükten sonra; gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 18).

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanla tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir. Şirket 2020 yılında yapmış olduğu kira sözleşmesine istinaden, 31.12.2020 itibarıyla, kiralama sözleşmesini muhasebeleşirmiştir. (Dipnot 10).

Kira Yükümlülükleri

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

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

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

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

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

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

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

Maddi Varlıklar:

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

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Maddi Varlıkların gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabı ile "Diğer Kapsamlı Gelir" de muhasebeleştirilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. (Dipnot 19). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

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

Maddi Olmayan Varlıklar:

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

Maddi olmayan duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Vergi Usul Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. (Dipnot 20). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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. 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmaktadır. (Dipnot 18,19,20 ve 34).

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar:

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” hesabında, bunlara ilişkin alınan avanslar ise “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerin veya gerçeğe uygun değerin düşük olanı ile ölçülmüştür. (Dipnot 17).

Borçlanma Maliyetleri:

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

Finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri:

Ticari borçlar ile borç senetleri “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. (Dipnot 6,11).

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar:

Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

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 itibariyle “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. (Dipnot 9).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Hasılat:

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

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

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

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

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

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

İlişkili Taraflar:

Şirketin ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, ilişikteki mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. Buradaki ilişkili taraf deyimi; Şirketi doğrudan yada dolaylı olarak kontrol etmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması, Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması ya da bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, ya da Şirketin iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisi olması ilişkili taraf olarak adlandırılmaktadır. (Dipnot 6).

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi:

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

Hisse Başına Kazanç:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.(Dipnot 36)

Nakit Akım Tablosu:

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

Şirket 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla, bu madde kapsamında dava karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 25).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

Netleştirme/Mahsup:

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:

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

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

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Hasılat	82.081.639	74.807.344
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	71.145.854	65.956.765
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	10.935.785	8.850.580
Satışların Maliyeti (-)	(69.298.291)	(75.981.020)
BRÜT KAR/ZARAR	12.783.348	(1.173.676)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(40.148.656)	(11.498.497)
Pazarlama Giderleri (-)	(4.381.076)	(2.390.642)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	596.872	8.439.280
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(165.113)	(10.755.333)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(31.314.625)	(17.378.868)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	46.864.722	25.134.611
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(555.209)
Finansman Gelirleri	2.533.975	2.299.245
Finansman Giderleri (-)	(6.957.811)	(22.416.037)
DÖNEM KARI/ZARARI	11.126.261	(12.916.258)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Özderici Holding A.Ş.	-	5.000
TOPLAM	-	5.000

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Ortaklar	25.000	25.000
TOPLAM	25.000	25.000

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd. Şti	-	8.258.392
TOPLAM	-	8.258.392

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Gelirler

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Kira Gelirleri		
İlişkili Taraflar	18.305	10.170
TOPLAM	18.305	10.170

3 Grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 10 metrekare kısmı kiralanmıştır. 31.12.2020 itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarı, 508 TL olup, yıllık toplam 18.305 TL'dir. (31.12.2019- Ofis katının 10 metrekare kısmı, 2 Grup şirketine aylık 424 TL olmak üzere toplamı 10.170 TL tutarında kiralanmıştır).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Satışlar	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflar	6.431.000	4.750.198
TOPLAM	6.431.000	4.750.198
Adat Faiz Gelirleri	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflar	-	69.300
TOPLAM	-	69.300
Yansıtma Gelirleri	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflar	11.259	-
TOPLAM	11.259	-
Hizmet Gelirleri	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflar	-	12.712
TOPLAM	-	12.712
Giderler		
Kira Giderleri	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflar	193.125	187.500
TOPLAM	193.125	187.500
Yansıtma Giderleri	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflar	-	8.258.392
Diğer giderler		227.733
TOPLAM	-	8.486.125
Adat Faiz Giderleri	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflar	140.320	-
TOPLAM	140.320	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Alınan Teminat Senetleri

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

Alınan Kefaletler

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 13.527.783 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2019- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 68.806.115 TL'dir.)

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2019-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:

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	1.743.711	1.257.835
TOPLAM	1.743.711	1.257.835

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	1.194	1.262
Bankalar	4.008.443	6.899.577
Vadesiz Mevduat	30.338	14.945
Vadeli Mevduat (*)	3.978.105	6.884.632
Diğer	7.274	-
Beklenen zarar karşılığı (-)	(17.853)	-
TOPLAM	3.999.058	6.900.839

(*): 31.12.2020 itibariyle blokeli mevduat yoktur. (31.12.2019 itibariyle blokeli mevduat yoktur.)

Vadeli Mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Mevduat Para cinsi	31.12.2020 Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı %	31.12.2020 Toplam Mevduat+Faiz
TL	2.000.000	26.11.2020	5.05.2021	16%	2.030.685
TL	1.850.000	22.12.2020	6.05.2021	18%	1.858.211
TL	89.209	31.12.2020	2.01.2020	-	89.209
Toplam	3.939.209				3.978.105
Mevduat Para cinsi	31.12.2019 Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı %	31.12.2019 Toplam Mevduat+Faiz
TL	5.411.296	31.12.2019	02.01.2020	10,75%	5.411.455
TL	1.468.000	19.12.2019	13.01.2020	10,25%	1.473.177
Toplam	6.879.296				6.884.632

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	3.999.058	6.900.839
Faiz tahakkukları (-)	(38.896)	(5.336)
Beklenen zarar karşılığı	17.853	
TOPLAM	3.978.015	6.895.503

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2019– Yoktur)

9. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2019
Kredi kartları	623.132	282.421
TOPLAM	623.132	282.421

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	12.867.783	59.256.535
TOPLAM	12.867.783	59.256.535

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Krediler	660.000	24.074.580
TOPLAM	660.000	24.074.580

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kredilerin faiz ödemeleri ortalama 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %14,50 ile %14,95 arasında değişmektedir. Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

<u>Geri Ödeme Tarihi</u>	<u>Toplam Krediler (İskonto edilmiş değer)</u>
2021	13.490.915
Kısa vadeli kısım	13.490.915
2022	660.000
Uzun Vadeli kısım	660.000
GENEL TOPLAM	14.150.915

Kredilerin Teminatı: 31.12.2020 itibari ile Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 17.530.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2019- İpotek tutarı 108.490.000 TL'dir.) Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 13.527.783 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kullanım Hakkı Varlıkları	31.12.2020	31.12.2019
Maliyet Değeri	843.008	478.965
Birikmiş Amortismanlar	(389.838)	(163.253)
Net	453.170	315.712
Kiralama Borçları	31.12.2020	31.12.2019
1 Ocak tarihi itibarıyla kayıtlara alınan	843.008	478.965
Faiz gideri	117.472	45.588
Ödenen kira (-)	(380.625)	(187.500)
Kapanış Bakiyesi (Dipnot 10)	579.855	337.053
Kısa vadeli kiralama borçları	256.431	155.236
Uzun vadeli kiralama borçları	323.424	181.817
TOPLAM	579.855	337.053

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	1.176.954	4.507.078
TOPLAM	1.176.954	4.512.078
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	235.238	305.311
Alacak Senetleri, Net	946.178	4.201.767
Şüpheli Ticari Alacaklar	170.561	115.958
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)*	(170.561)	(115.958)
Beklenen zarar karşılığı (-)	(4.462)	-
TOPLAM	1.176.954	4.507.078

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

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı*	31.12.2020	31.12.2019
Açılış bakiyesi	(115.958)	(376.301)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(116.454)	(91.109)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33)	61.851	351.452
Kapanış Bakiyesi	(170.561)	(115.958)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	112.694	498.698
TOPLAM	112.694	498.698
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	8.258.392
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	85.924	805.255
TOPLAM	85.924	9.063.647
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Satıcılar, Net	85.924	405.255
Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları	-	400.000
TOPLAM	85.924	805.255

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	574.660	7.558.917
TOPLAM	574.660	7.558.917
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Vergi Dairesinden Alacaklar	574.660	7.558.917
TOPLAM	574.660	7.558.917
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	25.000	25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	20.330	20.331
TOPLAM	45.330	45.331
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	112.416	116.835
TOPLAM	112.416	116.835

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Ödenecek Muhtasar Borçları	96.878	101.935
Ödenecek Tevkifatlı KDV	5.466	3.356
Serbest Meslek Mk. Stopajı	6.356	11.544
Diğer	3.715	-
TOPLAM	112.416	116.835

Diğer Uzun Vadeli Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar (Kiraçılardan Alınan Depozitolar)	2.379.818	2.143.420
TOPLAM	2.379.818	2.143.420

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2019– Yoktur).

14. STOKLAR

	31.12.2020	31.12.2019
Nuvo Dragos Projesi konutlar	19.253.000	50.284.778
Toplam	19.253.000	50.284.778

Nuvo Dragos Projesi konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

	31.12.2018	Girişler	Transfer Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller /Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	31.12.2019
Nuvo Dragos Projesi konutlar	157.667.228	7.869.260	(99.953.290)	(15.298.420)	50.284.778
TOPLAM	157.667.228	7.869.260	(99.953.290)	(15.298.420)	50.284.778

(*): Cari dönemde stoklar hesabından, 9.306.500 TL tutarında gayrimenkul satılmıştır. Ayrıca stoklardan, 21.725.278 TL tutarında gayrimenkul Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

(31.12.2019- Stoklar hesabından, 15.298.420 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 99.953.290 TL tutarında gayrimenkul ise, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2020 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 486 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 490 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarih 20.12-218 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; Şirketin aktifinde yer alan toplam 490 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 436.702.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

31.12.2020 itibariyle, söz konusu konutlardan 29 adedi stoklar hesabında yer almaktadır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 167.976.952 TL bedelle sigortalıdır. (31.12.2019-Sigorta Bedeli 157.084.587 TL’dir).

Nuvo Dragos Projesi ortak kullanım alanları için, emniyeti suistimal, üçüncü şahıs, işveren ve yangın sigorta poliçeleri mevcuttur. Ortak alanlar 140.866.719 TL bedelle sigortalıdır. (31.12.2019-Sigorta Bedeli 120.334.060 TL’dir).

İpotek: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 17.530.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2019- İpotek tutarı 108.490.000 TL’ dir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2020	31.12.2019
Verilen Sipariş Avansları	6.071.984	4.521.629
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(394.148)	(417.957)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	132.723	139.423
TOPLAM	5.810.559	4.243.095

(*) Şüpheli Avans Karşılığı

	31.12.2020	31.12.2019
Açılış bakiyesi	(417.957)	(670.954)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	-	-
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	23.809	252.997
TOPLAM	(394.148)	(417.957)

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Devreden KDV	11.748.262	17.501.555
Personele Verilen Avanslar	1.767	6.403
TOPLAM	11.750.029	17.507.958

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

	31.12.2020	31.12.2019
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller	2.332.420	7.811.211
Toplam	2.332.420	7.811.211

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	31.12.2020	31.12.2019
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	878.435	5.132.101
Toplam	878.435	5.132.101

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.12.2020	31.12.2019
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	5.475.608
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	5.663.000	5.663.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	404.421.000	390.344.000
Toplam	415.559.608	401.482.608

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

	31.12.2018	Transfer Stoklar /Satış Amaçlı Gayrimenkuller/ Maddi Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Çıkışlar (-)	31.12.2019
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.591.136	(514.474)	398.946	-	5.475.608
Nuvo Dragos Mağazalar	5.314.000	-	349.000	-	5.663.000
Nuvo Dragos Konutlar	329.759.000	93.707.335	24.386.665	(57.509.000)	390.344.000
TOPLAM	340.664.136	93.192.861	25.134.611	(57.509.000)	401.482.608

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:

31.12.2020 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 486 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 490 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31.12.2020 itibariyle, 455 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 459 adet bağımsız bölüm Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 2 Adet Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. 29 adet daire boş olup, stoklarda sınıflandırılmıştır.

Cari dönemde 21.725.278 TL tutarında gayrimenkul, kiraya verilmesi sebebiyle, stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. Ayrıca dönem içinde 52.930.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 1.583.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır.

Cari dönemde, yeni kiraya verilen gayrimenkullerden 46.864.722 TL gerçeğe uygun değer artışı ortaya çıkmıştır.(31.12.2019- Gerçeğe uygun değer artışı mağazalarda 349.000 TL ve konutlarda 24.386.665 TL'dir.) (Dipnot 34).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılmıştır. Gerçeğe uygun değer, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2020 tarih 20.12-218 nolu değerlendirme raporu ile belirlenmiştir.

Değerleme Raporuna göre; yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri 5.663.000 TL ve 455 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 404.421.000 TL'dir.

Şirketin aktifinde yer alan toplam 490 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri ise, 436.702.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

Yapı Kredi Plaza ofis:

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

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

Buna göre, 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 5.475.608 TL'dir. (2019- Gerçeğe uygun değer artışı 398.946 TL'dir. Ofis katının 30 metrekarelik kısmı, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiş olup, buna istinaden 514.474 TL tutarında çıkış olmuştur.)

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

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	1.731.719	1.657.587
Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.070.824)	(879.333)
Net	660.895	778.254
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	3.514.392	3.514.392
Net Defter Değeri	4.175.287	4.292.646

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Birikmiş Amortismanlar

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

Maliyet	31.12.2018	Girışler	Yeniden Değerleme	Çıkışlar (-)	31.12.2019
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.743.864	514.474	256.054	-	3.514.392
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	833.000	-	(24.000)	1.403.230
Döşeme ve Demirbaşlar	219.665	2.200	-	-	221.866
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	3.590.251	1.349.674	256.054	(24.000)	5.171.980
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	587.588	127.501	-	(24.000)	691.089
Döşeme ve Demirbaşlar	144.504	28.839	-	-	173.343
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	746.994	156.340	-	(24.000)	879.334
Net Defter Değeri	2.843.257				4.292.646

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, 190 metrekarelik kısım, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. (2019- Ofis katının 30 metrekarelik kısmının, Şirket tarafından kullanılmaya başlanması sebebiyle, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiş olup, 514.474 TL tutarında artış meydana gelmiştir.)

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

Buna göre, 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Şirketin kullanımında olan 190 metrekarelik ofis alanı, gerçeğe uygun değeri 3.514.392 TL' dir. (2019- Gerçeğe uygun değer artışı 256.054 TL'dir.) (Dipnot 29).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>31.12.2020</u>
Haklar	103.359	-	-	103.359
Toplam	103.359	-	-	103.359
Birikmiş itfa payları				
Haklar	62.868	18.598	-	81.466
Toplam	62.868	18.598	-	81.467
Net	40.491			21.893

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
SGK Borçları	68.494	119.108
Diğer	53.054	
Ödenecek Kıdem Tazminatları	48.990	36.477
TOPLAM	170.538	155.585

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	49.862	40.931
İzin Karşılığı	82.224	31.149
TOPLAM	132.087	72.080

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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.380 TL) tavana tabidir. Şirketin kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2019: 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.380 TL).

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Finansal durum tablosu tarihindeki karşılıklar, yıllık %8,00 (31 Aralık 2019: %7,20) enflasyon ve %12,40 (31 Aralık 2019: %11,70) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 (31 Aralık 2019: %4,20) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem Tazminat Karşılıklarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı	40.931	17.881
Cari Hizmet Maliyeti	22.418	14.266
Faiz Maliyeti	2.031	1.718
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	31.432	116.558
Ödeme (-)	(46.950)	(109.492)
Dönem Sonu Bakiye	49.862	40.931

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	1.263.463	816.342
Konut satışları Alınan avanslar	5.000	5.000
TOPLAM	1.268.463	821.342

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Peşin ödenen vergi ve fonlar	49.816	57.085
TOPLAM	49.816	57.085

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	31.12.2020	31.12.2019
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	10.403.421	(26.001.171)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	236.439	9.543.297
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(10.639.860)	-
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihlerinde %22’dir.

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

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

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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

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

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Dava Karşılıkları	30.496.261	148.682
TOPLAM	30.496.261	148.682

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 31.12.2020 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

Şirket aleyhine açılan davalar:

31.12.2020 itibariyle, Şirketin taraf olduğu, 11 Adet işçilik davasının toplam tutarı 255.709 TL olup, davalar için karşılık ayrılmıştır. (31.12.2019- 148.682 TL).

31.12.2020 itibari ile Şirket aleyhine açılan 7 adet zarar tazmini davası için, cari dönemde ekli finansal tablolarda, Yönetim Kurulu Kararı ile ihtiyatlılık ilkesi gereği toplam 30.240.552 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Davalara ilişkin hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket lehine açılan davalar:

Taşeron “Pencereci Cephe Elemanları Ltd. Şti. ve Rehau Polimeri Kimya A.Ş.” aleyhine aldığı işi tamamlamaması ve verilen avansı iade etmemesi sebebi ile açılan davadır. Yargıtay karar vermiş olup, onama karına karşı düzeltmeye başvurulmuştur. Finansal tablolarda 288.690 TL karşılık ayrılmıştır.

Taşeron “C.C. Altınbaş İzolasyon Ltd. Şti.” verilen 100.000 TL avans için açılmış olup, finansal tablolarda bu tutarda karşılık ayrılmıştır. Hukuki süreçler devam etmektedir. (Dipnot 15-33).

Kiracılara başlatılan dava ve icralar:

Şirket tarafından, 35 adet kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmakta olup, ekli finansal tablolarda, dava açılan kiracılardan olan alacakların tamamı için varsa depozito tutarları düşülmek suretiyle gerekli karşılıklar ayrılmıştır. (Dipnot 11).

Verilen Teminatlar:

Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler	31.12.2020	31.12.2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	17.635.000	109.020.000
İpotek-TL	17.530.000	108.490.000
Teminat Mektubu-TL	105.000	530.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
Genel Toplam	17.635.000	109.020.000
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	415.059.765	403.947.166
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%4,25	%26,99

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 17.530.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. Teminat Mektuplarının 105.000 TL olup İstanbul Anadolu İcra Müdürlüğüne verilmiştir. (31.12.2019- İpotek 108.490.000 TL, Teminat Mektupları 530.000 TL'dir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Alınan Teminatlar:

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 13.527.783 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2019- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 68.806.115 TL'dir.)

26. TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur)

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	63.653.192	63.653.192	25,46	63.653.192	63.653.192	25,46
Ahmet Özderici	63.653.061	63.653.061	25,46	63.653.061	63.653.061	25,46
Özderici Holding A.Ş.	62.785	62.785	0,03	62.785	62.785	0,03
Fiili Dolaşımdaki Paylar	122.629.858	122.629.858	49,05	122.629.932	122.629.932	49,05
Diğer	1.104	1.104	0,00	1.030	1.030	0,00
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2019-250.000.000 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.

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

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2020 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2019: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2019: 250.000.000 adet pay). 250.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı 2020-2024 yılları için geçerlidir.

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Emisyon primi	270.354	270.354
Toplam	270.354	270.354

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI
GELİRLER VEYA GİDERLER

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları –		
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	31.12.2020	31.12.2019
Açılış, Dönem Başı	2.891.481	2.635.426
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	-	256.054
Dönem sonu bakiye	2.891.480	2.891.480

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

Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(329.251)	(297.819)
Dönem sonu bakiye	(329.251)	(297.819)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31.12.2020	31.12.2019
Yasal yedekler	2.740.568	2.740.568
Toplam	2.740.568	2.740.568

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

“Yasal Yedekler” ve Türk Ticaret Kanunu’nun 466’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.

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı, Açılış	161.258.840	222.047.472
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	(12.916.258)	(60.788.632)
Bağlı Ortaklık Çıkışı (*)	17.770	-
Dönem sonu bakiye	148.360.352	161.258.840

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

Kar dağıtımı:

27.03.2020 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda, 2019 yılı finansal tablolarında zarar bulunmakta olduğundan kar dağıtımı yapılmamıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Hasılat	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	71.188.289	66.056.849
Satış İskontoları (-)	(42.435)	(100.084)
Gayrimenkul Kira Gelirleri	10.935.785	8.850.579
TOPLAM	82.081.639	74.807.344

Kira gelirleri; şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 10.785.291 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 150.494 TL'lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (31.12.2019- Kira gelirlerinin, 8.668.995 TL'lik kısmı Nuvo Dragos ve 181.584 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

Satışların Maliyeti	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Gayrimenkul Satış Maliyeti	69.298.291	75.981.020
TOPLAM	69.298.291	75.981.020

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

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	4.381.076	2.390.642
Genel Yönetim Giderleri	40.148.656	11.498.497
TOPLAM	44.529.732	13.889.139

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Personel Ücretleri	1.482.522	1.094.980
Kıdem tazminatı ve izin karşılığı	32.010	-
Diğer Personel Giderleri	-	47.843
Reklam ve İlan Giderleri	2.639.578	1.083.165
Amortisman Giderleri	226.585	163.253
Diğer	381	1.401
TOPLAM	4.381.076	2.390.642

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	2.939.424	2.325.377
Diğer Personel Giderleri	256.282	207.082
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	476.831	336.446
Tapu Harçları	1.499.329	1.277.008
Amortisman Giderleri	210.089	170.707
Danışmanlık, Aracılık Komisyonları, Müşavirlik ve Avukatlık Giderleri	604.106	603.312
KKEG	156.413	244.462
Servis Bakım Onarım Giderleri	426.204	341.478
Kıdem ve İhbar Tazminatı	20.232	94.950
İzin karşılığı	24.842	31.149
Bina Aidat Giderleri	807.492	2.473.410
Tescil ve ilan giderleri	40.817	8.858
Sigorta Giderleri	366.035	333.916
Temsil ve İkram Giderleri	49.661	82.028
İletişim Giderleri	32.839	33.122
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	72.183	41.193
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	1.111.719	1.752.836
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	52.350	48.613
Ulaşım ve seyahat giderleri	43.695	80.064
Dava karşılıkları	30.347.579	148.682
Yatırım Harcama Giderleri	133.835	-
Diğer	476.699	863.804
TOPLAM	40.148.656	11.498.497

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Banka teminat mektubu tahsilatı	-	60.000
Sabit Kıymet Satış Gelirleri	-	34.653
Sigorta hasar tazminatı	31.605	22.235
Mutabakat farkları	-	21.767
Yansıtma Gelirleri	472.046	411.095
Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	-	7.869.261
Konusu Kalmayan Karşılıklar	85.660	-
Diğer	7.561	20.269
TOPLAM	596.872	8.439.280

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Önceki dönem Gider ve Zararları (*)	-	8.258.392
Yansıtma giderleri	-	2.402.577
Şüpheli Alacak karşılığı	123.932	91.109
Bağlı Ortaklık Tasfiye Sonu Zararı	32.540	-
Diğer	8.641	3.255
TOPLAM	165.113	10.755.333

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerleme geliri	46.864.722	25.134.611
TOPLAM	46.864.722	25.134.611

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 46.864.722 TL'dir. (31.12.2019- 25.134.611 TL) (Dipnot 18).

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değer azalış gideri	-	555.209
TOPLAM	-	555.209

(31.12.2019- Gerçeğe uygun değer azalış tutarı 555.209 TL). (Dipnot 18).

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ (-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Banka Faiz Gelirleri	383.973	313.920
Kambiyo Karları	1.600.040	948.039
Reeskont gelirleri	519.716	906.275
Adat Faiz gelirleri	30.246	131.012
TOPLAM	2.533.975	2.299.246

FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Kredi Faiz Giderleri	6.472.945	20.219.440
Kur Farkı Giderleri	150.440	490.588
Reeskont gideri	118.176	524.250
Banka Giderleri	75.930	1.181.760
Adat Giderleri	140.320	-
TOPLAM	6.957.811	22.416.038

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Hisse sayısı	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	11.126.261	-12.916.258
Pay Başına Kazanç/Zarar	0,045	(0,052)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	0,045	(0,052)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,045	(0,052)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,045	(0,052)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

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

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Önceki Dönem -31.12.2019	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	5.000	5.005.775	6.894.036
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.000	5.005.775	6.894.036
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	115.958	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(115.958)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

Likidite Risk Yönetimi

Finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının beklenen vadelere göre dağılımına aşağıdadır:

31.12.2020

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2019

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	92.886.654	92.886.654	14.598.418	54.031.839	24.256.397	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	282.421	282.421	282.421	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	83.331.115	83.331.115	13.601.803	45.654.732	24.074.580	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	337.052	337.052	36.521	118.715	181.817	-
Ticari borçlar	8.663.647	8.663.647	405.255	8.258.392	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	155.585	155.585	155.585	-	-	-
Diğer Borçlar	116.834	116.834	116.834	-	-	-
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

Döviz Riski

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31.12.2020 - Cari Dönem			31.12.2019-Önceki Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	282	38	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	5.765.056	-	640.000	4.256.384	-	640.000
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	5.765.338	38	640.000	4.256.384	-	640.000
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	5.765.338	38	640.000	4.256.384	-	640.000
10. Ticari Borçlar	852	116	-	690	116	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	852	116	-	690	116	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	236.647	29.907	1.900	226.353	35.978	1.900
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Uzun Vadeli Yükümlülükler(14+15+16)	236.647	29.907	1.900	226.353	35.978	1.900
18. Toplam Yükümlülükler	237.500	30.023	1.900	227.042	36.094	1.900
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	5.527.839	(29.985)	638.100	4.029.342	(36.094)	638.100
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(237.217)	(29.985)	(1.900)	(227.042)	(36.094)	(1.900)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2020

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2019

	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	(21.441)	21.441	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(21.441)	21.441	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	424.375	(424.375)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	424.375	(424.375)	-	-
TOPLAM(3+6+))	402.934	(402.934)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem 31.12.2020	Cari Dönem 31.12.2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	3.978.105	6.884.632
Finansal yükümlülükler		
Krediler	14.150.915	69.088.536
Diğer Finansal Yükümlülükler	579.855	337.052
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler		
Krediler	-	14.525.000

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

Finansal Araçlar Kategorileri:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2019	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	6.895.503	-	-	-	6.895.503	7
Ticari alacaklar	5.010.775	-	-	-	5.010.775	6,11
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	83.613.536	83.613.536	9
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	337.052	337.052	13
Ticari borçlar	-	-	-	8.663.647	8.663.647	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	116.834	116.834	6,12

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.12.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.12.2020	31.12.2019
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.999.058	6.900.839
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	440.659.420	459.578.599
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		20.656.000	39.072.009
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	465.314.478	505.551.447
E	Finansal Borçlar	Md.31	13.527.783	83.331.115
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	3.714.893	2.834.973
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	415.059.765	403.947.168
	Diğer Kaynaklar		33.012.037	15.438.191
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	465.314.478	505.551.447

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.960.252	6.884.632
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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	105.000	530.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2020	Önceki Dönem (TL) 31.12.2019	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)	% 94,70	% 90,91	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,86	% 1,37	≤ %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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 4,18	% 21,33	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,85	% 1,36	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2020 finansal tabloları, Şirketin Yönetim Kurulu'nun 01.03.2021 tarih ve 220 sayılı kararı ile onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloları, yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

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

- Şirket Yönetim Kurulu'nun, 27.11.2019 tarih 203 numaralı kararı ile Şirketin bağlı ortaklığı, "Özderici Varlık Kiralama A.Ş."nin tasfiye edilmesine karar verilmiştir. Cari yılda bağlı ortaklığın tasfiye işlemi tamamlanmış olup, terkin işlemi 10.12.2020 tarih 10221 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Buna istinaden, 31.12.2020 tarihli finansal tablolarda, bağlı ortaklık konsolidasyon kapsamından çıkmıştır. Şirketin ekte sunulan 31.12.2020 tarihli finansal tabloları konsolide olmayan, 31.12.2019 tarihli finansal tabloları ise konsolide finansal tablolardır.
- 31.12.2020 itibari ile Şirket aleyhine açılan 7 adet zarar tazmini davası için, cari dönemde ekli finansal tablolarda, Yönetim Kurulu Kararı ile ihtiyatlılık gereği toplam 30.240.552 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Davalara ilişkin hukuki süreç devam etmektedir.