

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	3-6
FİNANSAL DURUM TABLOSU	7-8
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	9
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	10
NAKİT AKIŞ TABLOSU	11
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	12
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	13-60

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu, nakit akım tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak (bkz. Dipnot 2) tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

Kilit Denetim Konuları	Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirler	
Dipnot 2 ve 14'te açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 2.068.933.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2 ve 14 No'lu dipnotlardadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 14'de açıklanan tutarlarla detaylı kontrolü yapılmıştır. -Değerleme raporlarında yer alan kiralamaya ilişkin emsal karşılaştırmaları tarafımızca incelenmiş; yıl boyunca yapılan kiralamaların emsallere uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

4) Diğer Husus

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 31 Ocak 2022 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Ocak 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Cüneyt Morgül, YMM
Sorumlu Denetçi

27 Ocak 2023
İstanbul, Türkiye

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31.12.2022	31.12.2021
Varlıklar			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	412.125	1.430.338
Ticari Alacaklar	7	880.484	1.204.606
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	880.484	1.204.606
Diğer Alacaklar	8	3.122	3.122
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.122	3.122
Peşin Ödenmiş Giderler	10	288.691	9.529.736
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	6.850	192.063
Diğer Dönen Varlıklar	11	7.199.359	9.589.625
Ara Toplam		8.790.631	21.949.490
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	13	1.406.000	3.302.000
Toplam Dönen Varlıklar		10.196.631	25.251.490
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	212.259.923	67.107.473
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	6	212.259.923	67.107.473
Ticari Alacaklar	7	239.736	549.184
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	239.736	549.184
Diğer Alacaklar	8	45.331	45.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	25.000	25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	20.331	20.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	2.068.933.000	950.778.040
Maddi Duran Varlıklar	15	11.616.820	4.638.254
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	941.604	634.819
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	457	7.294
Toplam Duran Varlıklar		2.294.036.871	1.023.760.395
Toplam Varlıklar		2.304.233.502	1.049.011.885

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31.12.2022	31.12.2021
Yükümlülük ve Özkaynaklar			
Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	65.473	97.950
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	18	619.479	238.541
Ticari Borçlar	7	139.892	126.678
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	139.892	126.678
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	190.260	206.269
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	10	4.105.209	2.413.806
Kısa Vadeli Karşılıklar	20	30.313.084	30.313.084
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	234.103	130.127
Ara Toplam		35.667.500	33.526.455
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	13	-	4.048.700
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		35.667.500	37.575.155
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	18	818.382	863.360
Diğer Borçlar	8	3.393.909	2.712.242
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.393.909	2.712.242
Uzun Vadeli Karşılıklar	20	530.383	197.478
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	20	530.383	197.478
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.742.674	3.773.080
Toplam Yükümlülükler		40.410.174	41.348.235
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar		2.263.823.328	1.007.663.650
Ödenmiş Sermaye	21	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	21	(27.355.521)	(26.310.021)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	21	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	10.153.693	3.043.697
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	21	10.800.668	3.556.049
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	(646.975)	(512.352)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	3.336.098	3.260.739
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)	21	777.323.522	158.966.442
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)		1.250.095.182	618.432.439
Toplam Özkaynaklar		2.263.823.328	1.007.663.650
Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar		2.304.233.502	1.049.011.885

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Ref.	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
Dönem Net Karı (Zararı)			
Hasılat	22	120.100.615	94.456.543
Satışların Maliyeti (-)	22	(51.793.851)	(60.981.421)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar) (+/-)		68.306.764	33.475.122
Brüt Kar (Zarar) (+/-)		68.306.764	33.475.122
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(12.568.187)	(8.769.121)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(12.281.138)	(7.714.528)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	1.712.819	817.198
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(11.122.337)	(806.711)
Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		34.047.921	17.001.960
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	1.168.055.960	577.916.432
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25	(873.884)	(318.419)
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		1.201.229.997	594.599.973
Finansman Gelirleri	26	51.679.838	29.863.482
Finansman Giderleri (-)	26	(2.814.653)	(6.031.016)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)		1.250.095.182	618.432.439
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		1.250.095.182	618.432.439
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		1.250.095.182	618.432.439
Ana Ortaklık Payları (+/-)		1.250.095.182	618.432.439
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Adi Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	27	5,000	2,474
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	27	5,000	2,474

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
DİĞER KAPSAMLI KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dipnot Ref.	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)	1.250.095.182	618.432.439
Diğer Kapsamlı Gelir		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)	7.109.996	481.467
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Öncesi (+/-)	7.244.619	664.568
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	(134.623)	(183.101)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)	7.109.996	481.467
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	7.109.996	481.467
Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)	1.257.205.178	618.913.906
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Ana Ortaklık Payları (+/-)	1.257.205.178	618.913.906

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		95.775.498	(14.445.573)
Dönem Net Karı / Zararı		1.250.095.182	618.432.439
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.167.091.329)	(577.740.759)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler (+)	23	501.266	476.559
Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Karşılıklar (+)	23	89.811	(117.709)
İzin Ücretleri Karşılığı (+)	23	110.722	
Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			(183.177)
Konusu Kalmayan Diğer Karşılıklar (-)	24	(2.251)	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	14	(1.168.055.960)	(577.916.432)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	26	265.083	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		12.771.645	(55.137.253)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	-	6.468.000
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	633.570	(67.571.616)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11	2.575.479	2.610.893
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	9.241.045	(3.719.175)
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	13	1.896.000	2.332.420
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	13.214	40.753
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	(16.009)	35.731
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11	785.643	350.134
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	10	1.691.403	1.145.342
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	13	(4.048.700)	3.170.265
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		95.775.498	(14.445.573)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(95.265.911)	52.179.474
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	49.901.000	52.181.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15,16	(14.461)	(1.526)
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	6	(145.152.450)	
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.527.977)	(40.281.422)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	18	(32.477)	(14.052.965)
Kiralama Borçları Nakit Çıkışları	18	(450.000)	81.564
Geri Alınmış Paylar	21	(1.045.500)	(26.310.021)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.018.390)	(2.547.521)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.018.390)	(2.547.521)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1.430.338	3.978.015
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	411.948	1.430.494

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar			
	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / Iskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
01.01.2021 Bakiyesi		250.000.000	-	270.354	2.891.481	(329.251)	2.740.568	148.360.352	11.126.261	415.059.765
Transferler	21						520.171	10.606.090	(11.126.261)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	21									-
Dönem Karı (Zararı)									618.432.439	618.432.439
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					664.568	(183.101)				481.467
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	21		(26.310.021)							(26.310.021)
31.12.2021 İtibariyle Özkaynak Toplamları		250.000.000	(26.310.021)	270.354	3.556.049	(512.352)	3.260.739	158.966.442	618.432.439	1.007.663.650
01.01.2022 Bakiyesi		250.000.000	(26.310.021)	270.354	3.556.049	(512.352)	3.260.739	158.966.442	618.432.439	1.007.663.650
Transferler	21						75.359	618.357.080	(618.432.439)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	21									-
Dönem Karı (Zararı)									1.250.095.182	1.250.095.182
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					7.244.619	(134.623)				7.109.996
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	21		(1.045.500)							(1.045.500)
31.12.2022 İtibariyle Özkaynak Toplamları		250.000.000	(27.355.521)	270.354	10.800.668	(646.975)	3.336.098	777.323.522	1.250.095.182	2.263.823.328

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

- a) İşletmenin ticaret unvanı:
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) Şirket, 287413 sicil no ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ticaret ünvanı ile kayıtlı iken, 04.03.2008 tarihinde Şirketin yeni ticaret unvanı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. İlgili esas sözleşme tadil metinleri İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket’e Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyeti ile sınırlı olmak üzere ‘Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi’ verilmiştir.
- b) Merkez adresi:
Levent Mahallesi Cömert Sokak Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Beşiktaş-İstanbul
- c) Grup şirketi ise ait olduğu grubun adı, yönetimde kontrol gücüne sahip ortaklar:
31.12.2022 itibariyle Özderici Holding A.Ş. %50,91 oranında Şirketin hissedarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09’dur.
- d) İşlem gördüğü borsalar:
Şirket, Borsa İstanbul (BIST)’da 1995 tarihinden itibaren ‘Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.’ unvanı ile, 04.03.2008 tarihinden itibaren ise ‘Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ unvanı ile faaliyet göstermektedir.
- e) Fiili faaliyet konusu:
Şirketin faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu’ nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.
Şirket 04.03.2008 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile faaliyet göstermeye başlamış olup, Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi almıştır.
Şirketin portföyünde yer alan Nuvo Dragos projesinde 31.12.2022 itibariyle, 5 Bloкта 406 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza’da ofis katı bulunmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

f) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	127.270.793	50,91	127.270.793	127.270.793	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17.500.000	17.500.000	7,00	16.850.000	16.850.000	6,74
Fiili Dolaşımdaki Paylar	105.005.321	105.005.321	42,00	105.879.207	105.879.207	42,35
Diğer	223.886	223.886	0,09			
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2022 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2021: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2021: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.12.2022 itibariyle ortalama çalışan sayısı 17 kişi (31.12.2021- 20 kişi)'dir.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31.2.2022 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı 31 nolu dipnotta yer veriler bilgileri: SPK’ nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 31).

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemine ait finansal tablolar, 27 Ocak 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme gücüne sahiptir.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

1 Ocak 2022 tarihinden itibaren herhangi bir muhasebe politikasında değişiklik yapılmamıştır.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2022 bilançosu, 31.12.2021 bilançosu ile, 01.01.2022-31.12.2022 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2021-31.12.2021 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar", "Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan" ve "Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak ıskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlardan kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. 31.12.2022 itibarıyla, Şirketin portföyündeki kamu ve özel kesim eurobondları vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

Nakit ve Nakit Benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ticari alacaklar

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

Stoklar

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

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

31.12.2022 itibarıyla stok niteliğinde gayrimenkul bulunmamaktadır. Gayrimenkullerden; kiraya verilenler ile kiraya verilmek üzere elde tutulanlar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi

Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza’da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve mağazalar finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli finansal durum tablosunda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer artış ve azalışları gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıkların yeniden değerlendirilmiş tutarlarından, varsa birikmiş amortismanlar düşüldükten sonra; gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. 31.12.2022 tarihinde gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri için 31.12.2022 tarihli değerlendirme raporundaki değerler kullanılmıştır.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

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

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

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

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

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

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar

Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2022 ve 31.12.2021 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. Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	<u>%</u>
Binalar	2
Taşıtlar	20
Döşeme ve Demirbaşlar	20
Diğer maddi duran varlıklar	20

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Varlıklar

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

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

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibarıyla, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibarıyla, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmamaktadır.

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibarıyla proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” hesabında, bunlara ilişkin alınan avanslar ise “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerin veya gerçeğe uygun değerin düşük olanı ile ölçülmüştür.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri

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

Finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri

Ticari borçlar ile borç senetleri “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibarıyla ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir.

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibarıyla, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır.

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

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

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat

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

Şirket, Nuvo Dragos projesinde yer alan gayrimenkullerin satışından hasılat elde etmiştir.

İlişkili Taraflar

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

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi

Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının, bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder. “TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç / kayıpları oluşturmaktadır. Söz konusu aktüeryal kazanç / kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

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

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2022 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	
	Döviz alış	Döviz satış
ABD Doları	18,6983	18,7320
Avro	19,9349	19,9708

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlıklar, 31.12.2022 tarihli TCMB gişe alış kurları, yükümlülükler ise TCMB gişe satış kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir.

Hisse Başına Kazanç

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Nakit Akış Tablosu

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirketin bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek düzeltme gerektiren olaylar mali tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar sadece dipnotlarda açıklanmaktadır. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve düzeltme gerektiren olay bulunmamaktadır.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

Şirket 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibariyle, bu madde kapsamında dava karşılığı ayırmıştır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Finansal tabloların Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 3) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir faaliyet konusunda yapmaktadır. Bu yüzden, Şirketin TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır.

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Hasılat	120.100.615	94.456.543
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	101.990.533	81.196.921
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	18.110.082	13.259.622
Satışların Maliyeti (-)	(51.793.851)	(60.981.421)
BRÜT KAR/ZARAR	68.306.764	33.475.122
Genel Yönetim Giderleri (-)	(12.568.187)	(8.769.121)
Pazarlama Giderleri (-)	(12.281.138)	(7.714.528)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.712.819	817.198
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(11.122.337)	(806.711)
ESAS FAALİYET KARİ/ZARARI	34.047.921	17.001.960
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.168.055.960	577.916.432
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(873.884)	(318.419)
Finansman Gelirleri	51.679.838	29.863.482
Finansman Giderleri (-)	(2.814.653)	(6.031.016)
DÖNEM KARİ/ZARARI	1.250.095.182	618.432.439

NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Ortaklar	25.000	25.000
TOPLAM	25.000	25.000

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler**Gelirler**

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Kira Gelirleri		
İlişkili Taraflar	28.980	15.226
TOPLAM	28.980	15.226

3 grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 15 metrekaresi kiralanmıştır. 31.12.2022 itibariyle, her bir şirket için aylık kira tutarı, 805 TL+KDV olup, 12 aylık kira geliri toplam 28.980 TL'dir. (31.12.2021 – 2 Grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 10 metrekaresi kiralanmıştır. 31.12.2021 itibariyle, her bir şirket için aylık kira tutarı, 593 TL+KDV olup, 12 aylık kira geliri toplam 15.226 TL'dir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Satışlar		
İlişkili Taraflar		11.587.150
TOPLAM	-	11.587.150

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Yansıtma Gelirleri		
İlişkili Taraflar		32.325
TOPLAM	-	32.325

Giderler

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Kira Giderleri		
İlişkili Taraflar	450.000	309.375
TOPLAM	450.000	309.375

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

Alınan Teminat Senetleri

Yoktur. (31.12.2021-Yoktur).

Alınan Kefaletler

Yoktur. (31.12.2021- Yoktur.)

Verilen Teminatlar

Yoktur. (31.12.2021-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:

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	3.336.918	2.007.384
TOPLAM	3.336.918	2.007.384

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	1.725	2.300
-Türk Lirası	1.725	2.300
Banka	410.400	1.406.859
-Vadeli Mevduat	248.140	51.472
-Vadesiz Mevduat	162.260	1.355.387
Diğer Hazır Değerler		21.464
Beklenen Kredi Zararı (-)		(285)
Toplam	412.125	1.430.338

31.12.2022 ve 31.12.2021 itibariyle blokeli mevduat yoktur.

Banka vadesiz mevduatının, 140.286 TL'lik kısmı (7.503 ABD\$) yabancı paradan oluşmaktadır. (31.12.2021: Banka vadesiz mevduatının, 1.350.350 TL'lik kısmı (101.309 ABD\$) yabancı paradan oluşmaktadır.)

Mevduat		
Para cinsi	Faiz Oranı %	31.12.2022 Tutarı
TL	13%	248.140

Mevduat		
Para cinsi	Faiz Oranı %	31.12.2021 Tutarı
TL	15%	51.472

	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve Nakit Benzeri	412.125	1.430.338
Faiz tahakkukları (-)	(177)	(129)
Beklenen zarar karşılığı		285
Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	411.948	1.430.494

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6) FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	31.12.2022	31.12.2021
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar		
Devlet Tahvilleri		1.906.188
Hazine Eurobondları	54.297.999	39.031.794
Özel Kesim Eurobondları	157.961.924	26.169.491
TOPLAM	212.259.923	67.107.473

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

	31 Aralık 2021		
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Devlet Tahvilleri	2.000.967	1.843.600	1.906.188
Hazine Eurobondları	41.021.307	37.787.715	39.031.794
Özel Kesim Eurobondları	26.175.808	25.502.008	26.169.491
Toplam	69.198.082	65.133.323	67.107.473

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021
Ticari Alacaklar	463.148	254.567
Alacak Senetleri	444.214	982.514
Beklenen Zarar Karşılığı (-)	(26.878)	(32.475)
Şüpheli Ticari Alacaklar	189.678	207.407
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	(189.678)	(207.407)
Toplam	880.484	1.204.606

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	31.12.2022	31.12.2021
Açılış bakiyesi	(207.407)	(170.561)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 24)	(95.225)	(92.008)
Karşılık iptali (Not 24)	112.954	55.164
Kapanış Bakiyesi	(189.678)	(207.407)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021
Alacak Senetleri	239.736	549.184
Toplam	239.736	549.184

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2022	31.12.2021
Ticari Borçlar	139.892	126.678
Toplam	139.892	126.678

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Çeşitli Alacaklar (Vergi Dairesinden Alacaklar)	3.122	3.122
Toplam	3.122	3.122

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	20.331	20.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4)	25.000	25.000
Toplam	45.331	45.331

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Depozito ve Teminatlar (Kiracılardan Alınan Depozitolar)	3.393.909	2.712.242
Toplam	3.393.909	2.712.242

NOT 9) STOKLAR

2022 ve 2021 yılı içerisinde gayrimenkul stoklarının tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller ve satış amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflanmıştır.

NOT 10) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek Aylara Ait Peşin Ödenmiş Giderler	279.613	92.209
Verilen Sipariş Avansları	138.345	9.831.675
Şüpheli Avans Karşılığı (-)	(129.267)	(394.148)
Toplam	288.691	9.529.736

Şüpheli Avans Karşılığı	31.12.2022	31.12.2021
Açılış bakiyesi	(394.148)	(394.148)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 24)	(10.855.538)	-
Değersiz Alacak*	10.855.538	-
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	264.881	-
TOPLAM	(129.267)	(394.148)

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	4.105.209	2.413.806
Toplam	4.105.209	2.413.806

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

Diğer Dönen Varlıklar

	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	7.191.554	9.586.145
Personele Verilen İş Avansları	7.805	3.480
Toplam	7.199.359	9.589.625

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek Vergi ve Fonlar	234.103	130.127
Toplam	234.103	130.127

NOT 12) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2022	31.12.2021
Personele Borçlar	36.292	86.148
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	153.968	120.121
Toplam	190.260	206.269

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller	1.406.000	3.302.000
TOPLAM	1.406.000	3.302.000

	31.12.2022	31.12.2021
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler		4.048.700
TOPLAM	-	4.048.700

NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.12.2022	31.12.2021
Yapı Kredi Plaza Ofis	17.660.000	6.511.040
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	18.513.000	10.918.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	2.032.760.000	933.349.000
Toplam	2.068.933.000	950.778.040

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

	01.01.2021	Stok Hesabından Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Transfer- Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	31.12.2021
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	-	1.035.432	-	-	6.511.040
Nuvo Dragos Mağazalar	5.663.000	-	5.255.000	-	-	10.918.000
Nuvo Dragos Konutlar	404.421.000	12.785.000	571.626.000	(3.302.000)	(52.181.000)	933.349.000
TOPLAM	415.559.608	12.785.000	577.916.432	(3.302.000)	(52.181.000)	950.778.040

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar

31.12.2022 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 406 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

31.12.2022 itibariyle, 405 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 409 adet bağımsız bölüm Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak, 1 adet bağımsız bölüm ise Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Cari dönem içinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde 46.347.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 3.554.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. (31.12.2021- 12.785.000 TL tutarında gayrimenkul, kiraya verilmesi sebebiyle, stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. Ayrıca dönem içinde 52.181.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 3.302.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır.)

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılmıştır. Gerçeğe uygun değer, Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2022 tarih 122 nolu değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. 31.12.2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, 31.12.2022 itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan, 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri, 18.513.000 TL, 405 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 2.032.760.000 TL'dir. 1 adet konut Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. (31.12.2021- 4 adet mağaza 10.918.000 TL ve 427 adet konutun gerçeğe uygun değeri 933.349.000 TL'dir.)

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

31.12.2022 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller 31.12.2022 tarihindeki değerlendirme raporları ile revize edilmiştir.

Yapı Kredi Plaza Ofis

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

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarih 008 nolu Değerleme Raporu ile 29.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre, 31.12.2022 itibariyle, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 17.660.000 TL olup, cari yılda ortaya çıkan değer artış tutarı 11.148.960 TL'dir.

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

(31.12.2021: Buna göre, 31.12.2021 itibariyle, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 6.511.040 TL olup, cari yılda ortaya çıkan değer artış tutarı 1.035.432 TL'dir.)

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2022	31.12.2021
Binalar	11.357.590	4.196.550
Taşıtlar	1.403.229	1.403.229
Demirbaşlar	311.985	297.524
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	14.902
Taşıtlar Amortismanı (-)	(1.191.987)	(1.025.387)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(263.997)	(233.662)
Diğer Maddi Duran Varlıklar Amortismanı (-)	(14.902)	(14.902)
Toplam	11.616.820	4.638.254

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

(*): 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibariyle, 190 metrekarelik kısım, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

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

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

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

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	01.01.2021	Giriş	Çıkış	Yeniden Değerleme	31.12.2021
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	3.514.392			664.568	4.178.960
Binalar-Diğer	17.590				17.590
Taşıtlar	1.403.229				1.403.229
Döşeme ve Demirbaşlar	295.999	1.525			297.524
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902				14.902
Toplam	5.246.111	1.525		664.568	5.912.205
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar Amortismanı (-)					
Taşıtlar Amortismanı (-)	(858.787)	(166.600)			(1.025.387)
Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)	(197.135)	(36.527)			(233.662)
Diğer Maddi Duran Varlıklar (-)	(14.902)				(14.902)
Toplam	(1.070.824)	(203.127)			(1.273.951)
Net Defter Değeri	4.175.288				4.638.254

NOT 16) KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

	31.12.2022	31.12.2021
Kullanım Hakkı Varlık- Binalar	1.804.190	1.283.490
Kullanım Hakkı Varlık- Binalar Amortismanı (-)	(862.586)	(648.671)
Toplam	941.604	634.819

NOT 17) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2022	31.12.2021
Haklar	103.359	103.359
Haklar Birikmiş İtfa Payları (-)	(102.902)	(96.065)
Toplam	457	7.294

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Maliyet	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Haklar	103.359			103.359
Toplam	103.359			103.359
Birikmiş İtfa Payları				
Haklar İtfa Payları	(81.467)	(14.598)		(96.065)
Toplam	(81.467)	(14.598)		(96.065)
Net Defter Değeri	21.892			7.294

NOT 18) FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31.12.2022	31.12.2021
Şirket Kredi Kartı	65.473	97.950
Toplam	65.473	97.950

Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	619.479	238.541
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	818.382	863.360
Toplam	1.437.861	1.101.901

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

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

NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2022	31.12.2021
Dava Karşılıkları	30.313.084	30.313.084
Toplam	30.313.084	30.313.084

Dava ve İcra takipleri

Şirketin 31.12.2022 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

Şirket aleyhine açılan davalar:

31.12.2022 itibarıyla, Şirketin taraf olduğu, 7 Adet işçilik davasının toplam tutarı 69.882 TL olup, davalar için önceki yıllarda karşılık ayrılmıştır. (31.12.2021- 72.532 TL).

31.12.2022 itibarıyla ile Şirket aleyhine açılan 1 adet zarar tazmini davası için, Yönetim Kurulu Kararına istinaden, herhangi bir nakit çıkışı beklenmemekle birlikte ihtiyatlılık gereği toplam 30.240.552 TL tutarında karşılık önceki yıllarda ayrılmıştır. Davalara ilişkin hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket lehine açılan davalar:

Şirket tarafından açılmış olan, toplam tutarı 236.682 TL olan itirazın iptali ve tazminat davaları bulunmakta olup, hukuki süreçler devam etmektedir.

Kiracılara başlatılan dava ve icralar:

Şirket tarafından, 31 kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmakta olup, ekli finansal tablolarda, dava açılan kiracılardan olan alacakların tamamı için varsa depozito tutarları düşülmek suretiyle gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	321.947	99.764
Kullanılmamış İzin Karşılığı	208.436	97.714
Toplam	530.383	197.478

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

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 19.983 TL (31 Aralık 2021: 10.849 TL) tavana tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Finansal durum tablosu tarihindeki karşılıklar, yıllık %17,0 enflasyon (31 Aralık 2021: %17,0) ve %21,5 (31 Aralık 2021: %21,5) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,85 (31 Aralık 2021: %3,85) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı Bakiyesi	99.764	49.863
Hizmet Maliyeti ve Faiz Maliyeti	89.811	37.720
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	134.623	183.102
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(2.251)	(170.921)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı	321.947	99.764

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		105.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
ii. B ve C maddeleri Kap. Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
TOPLAM	-	105.000
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	2.263.823.328	1.007.663.650
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%0,00	%0,01

31.12.2022 itibariyle, Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31.12.2021- İpotek 105.000 TL, Teminat Mektupları 105.000 TL'dir.)

Alınan Teminatlar

31.12.2022 itibariyle bulunmamaktadır. (31.12.2021-Yoktur)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Özderici Holding A.Ş.	127.270.793	127.270.793	50,91	127.270.793	127.270.793	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17.500.000	17.500.000	7,00	16.850.000	16.850.000	6,74
Fiili Dolaşımdaki Paylar	105.005.321	105.005.321	42,00	105.879.207	105.879.207	42,35
Diğer	223.886	223.886	0,09			
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. (31.12.2021-250.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2022 itibarıyla 250.000.000 TL (31.12.2021: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2021: 250.000.000 adet pay). 250.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı 2020-2024 yılları için geçerlidir.

Geri Alınmış Paylar (-)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Geri Alınmış Paylar (-)	(27.355.521)	(26.310.021)
Toplam	(27.355.521)	(26.310.021)

Borsa İstanbul'da oluşan Şirket değerinin, Şirketin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı değerlendirilmiş olup, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak amacıyla, Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.10.2021 tarih 229 nolu, 03.11.2021 tarih 231 nolu ve 21.12.2021 tarih 232 nolu kararları doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına istinaden, Şirket Paylarının geri alınmasına karar verilmiştir. 31.12.2021 tarihi itibarı ile 16.850.000 adet şirket hissesi 26.310.021 TL bedelle hisse geri alım programı çerçevesinde Borsa İstanbul'dan satın alınmıştır. 31.12.2022 itibarıyla 1.045.500 TL daha geri alım yapılmıştır.

Paylara İlişkin Primler/Iskontolar

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	270.354	270.354
Toplam	270.354	270.354

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2022	31.12.2021
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	10.800.668	3.556.049
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(646.975)	(512.352)
Toplam	10.153.693	3.043.697

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2022	31.12.2021
Yasal Yedekler	3.336.098	3.260.739
Toplam	3.336.098	3.260.739

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.

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı, Açılış	158.966.442	148.360.352
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	618.432.439	11.126.261
Yasal Yedeklere transfer	(75.359)	(520.171)
Dönem sonu bakiye	777.323.522	158.966.442

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

Kar Dağıtımı

24.03.2022 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda, 2021 yılı karının, geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22) HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat

	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos Projesi	101.990.533	81.303.871
Gayrimenkul Kira Gelirleri	18.185.950	13.259.622
Satış İskontoları (-)	(75.868)	(106.950)
Net Satışlar	120.100.615	94.456.543

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

Satışların Maliyeti

	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
Gayrimenkul Satış Maliyeti (-)	(51.793.851)	(60.981.421)
Toplam	(51.793.851)	(60.981.421)

NOT 23) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
Pazarlama Giderleri (-)	(12.281.138)	(7.714.528)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(12.568.187)	(8.769.121)
TOPLAM	(24.849.325)	(16.483.649)

	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)		
Personel Ücretleri	(3.034.633)	(2.054.584)
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılığı		(28.363)
Temsil Ağırlama, Satış Reklam ve İlan Giderleri	(8.949.985)	(5.289.424)
Amortisman Giderleri	(213.915)	(258.834)
Diğer Giderler	(82.605)	(83.323)
TOPLAM	(12.281.138)	(7.714.528)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)****NOT 23) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)**

Genel Yönetim Giderleri (-)	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	(4.899.164)	(3.405.266)
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	(491.400)	(381.478)
Tapu Harçları	(2.041.632)	(1.914.192)
Amortisman Giderleri	(287.351)	(217.725)
Müşavirlik, Danışmanlık ve Avukatlık Giderleri	(513.904)	(433.914)
Servis Bakım Onarım Giderleri	(1.128.703)	(300.031)
Kıdem ve İhbar Tazminatı Giderleri	(89.811)	(68.898)
İzin Karşılığı Giderleri	(110.722)	(9.522)
Bina Aidat Giderleri	(617.325)	(674.025)
Tescil, İlan ve Noter giderleri	(75.927)	(51.065)
Sigorta Giderleri	(444.298)	(337.364)
İletişim Giderleri	(35.604)	(28.811)
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	(83.656)	(79.118)
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	(266.058)	(282.678)
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(106.388)	(52.265)
Genel Kurul-Mkk-Spk- Borsa İstanbul gider	(94.452)	(77.610)
Diğer Giderler	(1.281.792)	(455.159)
TOPLAM	(12.568.187)	(8.769.121)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	50.000	45.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	45.000	40.200
Toplam	95.000	85.200

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01	01.01
	31.12.2022	31.12.2021
Konusu Kalmayan Karşılıklar	799.906	238.340
Diğer Gelir ve Karlar	912.913	578.858
TOPLAM	1.712.819	817.198

Diğer Gelir ve Karların 436.489 TL kısmı masraf yansıtma, 393.220 TL kısmı vade farkı gelirlerinden oluşmaktadır. Masraf yansıtma gelirleri ağırlıklı olarak, daire içinde ortaya çıkan, kiracılara ait, masraf tahsilatlarından oluşmaktadır. (31.12.2021: Diğer Gelir ve Karların 366.985 TL kısmı masraf yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Bu gelirler ağırlıklı olarak, daire içinde ortaya çıkan, kiracılara ait, masraf tahsilatlarından oluşmaktadır.)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01	01.01
	31.12.2022	31.12.2021
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (-)	(11.095.459)	(776.708)
Diğer Gider ve Zararlar (-)		(1.989)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü		
Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü	(26.878)	(28.014)
Zararlarının İptalleri (+/-)		
TOPLAM	(11.122.337)	(806.711)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01	01.01
	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Geliri	1.168.055.960	577.916.432
TOPLAM	1.168.055.960	577.916.432

Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01	01.01
	31.12.2022	31.12.2021
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıkların değer azalışı (-)	(873.884)	(318.419)
TOPLAM	(873.884)	(318.419)

NOT 26) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri;

	01.01	01.01
	31.12.2022	31.12.2021
Faiz Gelirleri	9.756.668	5.117.646
Kambiyo Karları	41.922.024	24.637.718
Reeskont Faiz Gelirleri	1.146	108.118
TOPLAM	51.679.838	29.863.482

Finansman Giderleri (-)

	01.01	01.01
	31.12.2022	31.12.2021
Faiz Giderleri (-)	(1.798.526)	(1.568.467)
Kambiyo Zararları (-)	(955.217)	(4.189.381)
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(60.910)	(273.168)
TOPLAM	(2.814.653)	(6.031.016)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 27) PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.250.095.182	618.432.439
Pay başına kazanç	5,000	2,474
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	5,000	2,474
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)		
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)		
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	5,000	2,474
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)		

NOT 28) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar**

	31.12.2022	31.12.2021
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	6.850	192.063
TOPLAM	6.850	192.063

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü**Kurumlar vergisi**

31.12.2022 ve 31.12.2021 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2022 yılında, Türkiye'de kurumlar vergisi oranı sektörel olarak %22-%25 arasındadır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler 2022 yılında üçer aylık mali karları üzerinden %22 - %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Şirketin GYO' ya Dönüşükten 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 31.12.2022 ve 31.12.2021 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)****NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

a) Kredi riski açıklamaları

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

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

31.12.2021	Alacaklar				Banka Mevduat	Finansal Varlıklar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)		1.753.790	25.000	23.453	1.406.859	67.107.473
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2)		1.753.790	25.000	23.453	1.406.859	67.107.473
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (3)		207.407				
- Değer düşüklüğü (-)		(207.407)				
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar						

1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)****b) Likidite riski açıklamaları**

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

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

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

31.12.2021 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<i>Beklenen (Veya Sözleşme Uyarınca Vadeler)</i>	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Finansal Borçlar	97.950	97.950	97.950			
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.101.901	1.101.901	59.635	178.906	863.360	
Ticari Borçlar	126.678	126.678	126.678			
Diğer Borçlar	130.125	130.125	130.125			

c) Piyasa riski açıklamaları

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)****i) Döviz kuru riski**

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

	31.12.2022- Cari Dönem				31.12.2021-Önceki Dönem			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	AUX	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	AUX
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	140.286	7.503			1.354.301	101.309		5
Diğer					9.655.488		640.000	
Finansal Yatırımlar	212.259.923	11.351.830			65.201.285	4.891.686		
Toplam Varlıklar (4+8)	212.400.209	11.359.332			76.211.075	4.992.995	640.000	5
Ticari Borçlar	2.171	116			1.550	116		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.171	116			1.550	116		
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	364.143	17.449	1.900		299.729	20.296	1.900	
Uzun Vadeli Yükümlülükler	364.143	17.449	1.900		299.729	20.296	1.900	
Toplam Yükümlülükler	366.314	17.565	1.900		301.279	20.412	1.900	
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	212.033.895	11.341.767	(1.900)		75.909.795	4.972.583	638.100	5
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	212.033.895	11.341.767	(1.900)		75.909.795	4.972.583	638.100	5

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

ii) Faiz riski

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

Faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Faiz pozisyonu tablosu		
	Cari Dönem	Önceki Dönem
	31.12.2022	31.12.2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	248.140	51.472
Finansal Yatırımlar	212.259.923	67.107.473
Finansal yükümlülükler		
Diğer Finansal Yükümlülükler	1.437.861	872.220

d) Sermaye riski yönetimi:

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

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

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Borçlar	40.410.174	41.348.235
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(412.125)	(1.430.338)
Net Borç	39.998.049	39.917.897
Toplam Öz Sermaye	2.263.823.328	1.007.663.650
Toplam Sermaye	2.303.821.377	1.007.663.650
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	2%	4%

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

Finansal Araçlar Kategorileri

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

31.12.2021	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	1.430.338	-	-	-	1.430.338	5
Ticari alacaklar	1.753.790	-	-	-	1.753.790	7
Finansal Yatırımlar	67.107.473	-	-	-	67.107.473	6
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	97.950	97.950	18
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	872.220	872.220	18
Ticari borçlar	-	-	-	126.678	126.678	7
Diğer borçlar	-	-	-	130.125	130.125	11

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31.12.2022			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Eurobond)		212.259.923	
Finansal yatırımlar (Devlet Tahvilleri)			
31.12.2021			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Eurobond)		65.201.285	
Finansal yatırımlar (Devlet Tahvilleri)	1.906.188		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.12.2022 ve 31.12.2021 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)
			31.12.2022	31.12.2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	412.125	1.430.338
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.070.339.000	954.080.040
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	212.259.923	67.107.473
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		21.222.454	26.394.034
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.304.233.502	1.049.011.885
E	Finansal Borçlar	Md.31	65.473	97.950
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	5.682.962	3.848.654
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.263.823.328	1.007.663.650
	Diğer Kaynaklar		34.661.739	37.401.631
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	2.304.233.502	1.049.011.885
	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 Kısım	Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	248.140	51.472
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)		
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)		
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	105.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)****NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2022	Cari Dönem (TL) 31.12.2021	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 89,85	% 90,95	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 9,23	% 6,53	≤ %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	% 0,25	% 0,40	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,01	% 0,00	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

NOT 32) BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

- Borsa İstanbul’da oluşan Şirket değerinin, Şirketin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı değerlendirilmiş olup, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak amacıyla, Şirket Yönetim Kurulu’nun 01.10.2021 tarih 229 nolu, 03.11.2021 tarih 231 nolu ve 21.12.2021 tarih 232 nolu kararları doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına istinaden, Şirket Paylarının geri alınmasına karar verilmiştir. 31.12.2021 tarihi itibarı ile 16.850.000 adet şirket hissesi 26.310.021 TL bedelle hisse geri alım programı çerçevesinde Borsa İstanbul’dan satın alınmıştır. Hisse geri alım programı 05.01.2022 tarihinde tamamlanarak 17.500.000 adet şirket hissesi 27.355.521 TL toplam bedel karşılığında alınmış ve konu ile ilgili özel durum açıklamaları KAP’ta yapılmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla toplam alım 27.355.521 TL’ye ulaşmıştır.