

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK- 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 VE 31.12.2020 TARİHLİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

| FİNANSAL DURUM TABLOSU | Dipnot Referansları | Cari Dönem-Konsolide Olmayan | Önceki Dönem-Konsolide Olmayan |
|---|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| | | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 7 | 10.845.100 | 3.999.058 |
| Ticari Alacaklar | 11 | 1.698.602 | 1.176.954 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 6,11 | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 11 | 1.698.602 | 1.176.954 |
| Diğer Alacaklar | 12 | 608.965 | 574.660 |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 6,12 | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 12 | 608.965 | 574.660 |
| Stoklar | 14 | 16.869.000 | 19.253.000 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 15 | 6.286.089 | 5.810.559 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 24 | 1.797 | 49.816 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 16 | 10.971.907 | 11.750.029 |
| ARA TOPLAM | | 47.281.460 | 42.614.076 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar | 17 | 5.546.420 | 2.332.420 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 52.827.880 | 44.946.496 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Finansal Yatırımlar | 8 | - | - |
| Ticari Alacaklar | 11 | 43.774 | 112.694 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 6,11 | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 11 | 43.774 | 112.694 |
| Diğer Alacaklar | 12 | 45.331 | 45.331 |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 6,12 | 25.000 | 25.000 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 12 | 20.331 | 20.331 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 10 | 396.495 | 453.170 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 18 | 409.442.608 | 415.559.608 |
| Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler | 18 | 409.442.608 | 415.559.608 |
| Maddi Duran Varlıklar | 19 | 4.125.071 | 4.175.287 |
| Maliyet Değeriyle Ölçülenler | 19 | 610.679 | 660.895 |
| Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler | 19,29 | 3.514.392 | 3.514.392 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 20 | 17.626 | 21.893 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 414.070.905 | 420.367.982 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 466.898.785 | 465.314.478 |

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 VE 31.12.2020 TARİHLİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

| FİNANSAL DURUM TABLOSU | Dipnot Referansları | Cari Dönem - Konsolide Olmayan | Önceki Dönem Konsolide Olmayan |
|---|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| KAYNAKLAR | | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 9 | 503.763 | 623.132 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 9 | 11.836.301 | 12.867.783 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 10 | 275.270 | 256.431 |
| Ticari Borçlar | 11 | 179.493 | 85.924 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 6,11 | - | - |
| İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar | 11 | 179.493 | 85.924 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 21 | 156.012 | 170.538 |
| Diğer Borçlar | 12 | 74.697 | 112.417 |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 6,12 | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 12 | 74.697 | 112.417 |
| Devlet Teşvik ve Yardımları | 22 | | |
| Ertelenmiş Gelirler | 23 | 1.107.619 | 1.268.463 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 24 | - | - |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 21,25 | 30.455.403 | 30.496.261 |
| ARA TOPLAM | | 44.588.558 | 45.880.949 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler | 17 | 2.052.791 | 878.435 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 46.641.349 | 46.759.384 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 9 | - | 660.000 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 10 | 246.728 | 323.424 |
| Ticari Borçlar | 11 | - | - |
| Diğer Borçlar | 12 | 2.427.578 | 2.379.818 |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 12 | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 12 | 2.427.528 | 2.379.818 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 21 | 129.864 | 132.087 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 2.804.170 | 3.495.329 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 29 | 250.000.000 | 250.000.000 |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar | 29 | 270.354 | 270.354 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 29 | 2.522.339 | 2.562.230 |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları | 29 | 2.891.481 | 2.891.481 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları) | 29 | -369.142 | -329.251 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 29 | 2.740.568 | 2.740.568 |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları | 29 | 159.486.613 | 148.360.352 |
| Net Dönem Karı/Zararı | 29 | 2.433.392 | 11.126.261 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 417.453.266 | 415.059.765 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 466.898.785 | 465.314.478 |

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 ve 31.03.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEM
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

| KAR VEYA ZARAR TABLOSU | Dipnot Referansları | Cari Dönem - Konsolide Olmayan | Geçmiş Dönem - Konsolide |
|--|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| | | 01.01.2021-31.03.2021 | 01.01.2020-31.03.2020 |
| Hasılat | 30 | 9.802.878 | 20.239.913 |
| Satışların Maliyeti (-) | 30 | (5.650.000) | (17.844.000) |
| Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar | | 4.152.878 | 2.395.913 |
| BRÜT KAR/ZARAR | | 4.152.878 | 2.395.913 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 31 | (1.681.677) | (2.619.185) |
| Pazarlama Giderleri (-) | 31 | (882.166) | (1.554.265) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 33 | 121.344 | 86.097 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 33 | (29.433) | (626.647) |
| ESAS FAALİYET KARI/ZARARI | | 1.680.946 | (2.318.087) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 34 | 363.000 | 691.722 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | 34 | - | 0 |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI | | 2.043.946 | (1.626.366) |
| Finansman Gelirleri | 35 | 926.482 | 930.808 |
| Finansman Giderleri (-) | 35 | (537.036) | (3.216.864) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI | | 2.433.392 | -3.912.422 |
| DÖNEM KARI/ZARARI | | 2.433.392 | -3.912.422 |
| Pay Başına Kazanç | 36 | 0,010 | (0,016) |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç | 36 | 0,010 | (0,016) |
| Pay Başına Kazanç | 36 | 0,010 | (0,016) |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç | 36 | 0,010 | (0,016) |

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 ve 31.03.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEM
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

| DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | Dipnot Referansları | Cari Dönem - Konsolide Olmayan | Geçmiş Dönem - Konsolide |
|---|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| | | 01.01.2021-31.03.2021 | 01.01.2020-31.03.2020 |
| | | | |
| DÖNEM KARI/ZARARI | | 2.433.392 | -3.912.422 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR: | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | (39.892) | (11.685) |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları | 19-29 | - | - |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | 21-29 | (39.892) | (11.685) |
| | | | |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 2.393.500 | (3.900.737) |

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 ve 31.03.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

| | Dipnot | Cari Dönem - Konsolide Olmayan | Geçmiş Dönem - Konsolide |
|---|--------------|---|--------------------------------|
| NAKİT AKIŞ TABLOSU | Referansları | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
| A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 4.879.267 | 21.362.918 |
| Dönem Karı/Zararı | | 2.433.392 | -3.912.422 |
| Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler | | -334.817 | 1.651.767 |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 18,19,32 | 111.157 | 52.113 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler | 18 | (363.000) | (691.722) |
| Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler | 14 | - | 2.248.530 |
| Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 21,11 | -40.858 | 15.642 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 21,29 | -42.116 | 27.204 |
| Bağlı Ortaklıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler | | - | - |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 2.780.690 | 23.623.573 |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | 6,11 | - | (9.028) |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | 11 | -452.727 | 1.837.336 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 6,12 | | - |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 12 | 553.352 | 9.833.087 |
| Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 14 | 470.000 | 2.625.000 |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | 15 | (475.529) | (652.407) |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar | 17 | 1.583.000 | 6.269.000 |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | 6,11 | - | (7.979.650) |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | 11 | 93.568 | (238.827) |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | 21 | (14.526) | (15.432) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) | | | |
| İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış) | 6,12 | - | 2.570.964 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış) | 12 | 10.041 | 29.192 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış) | 23 | (160.845) | (124.409) |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler | 17 | 1.174.356 | 9.478.747 |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | 3.597.000 | 9.000.889 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları Girişleri / (Çıkışları) | 10 | - | 40.813 |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 19 | - | 10.076 |
| Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 20 | - | - |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 18 | 3.597.000 | 8.950.000 |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | -1.868.708 | -32.523.775 |
| Kiralama Borçları Nakit Çıkışları | 13 | (57.856) | (36.521) |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | 9 | (1.810.852) | (32.487.254) |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C) | | 6.607.557 | -2.159.967 |
| D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ | | - | - |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D) | | 6.607.557 | -2.159.969 |
| E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 7 | 3.978.015 | 6.895.503 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E) | 7 | 10.585.572 | 4.735.534 |

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 ve 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

**Kar veya Zararda
Yeniden
Sınıflandırılmayacak
Birikmiş Diğer Kapsamlı
Gelirler ve Giderler**

Birikmiş Karlar

| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye | Geri Alınmış Paylar | Pay İhraç Primleri/İskontoları | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı / Zararı | Özkaynaklar |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|---|---|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|
| ÖNCEKİ DÖNEM - Konsolide | | | | | | | | | | |
| 01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı) | 29 | 250.000.000 | - | 270.354 | 2.891.481 | (297.819) | 2.740.568 | 161.258.840 | (12.916.258) | 403.947.164 |
| Transferler | 29 | - | - | - | - | - | - | (12.916.258) | 12.916.258 | - |
| Toplam Kapsamlı Gelir | 29 | | | | | | | | | |
| Dönem Karı (Zararı) | | - | - | - | - | - | - | - | (3.912.422) | (3.912.422) |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider) | | - | - | - | - | 11.685 | - | - | - | 11.685 |
| 31.03.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu) | 29 | 250.000.000 | - | 270.354 | 2.891.481 | (286.134) | 2.740.568 | 148.342.582 | (3.912.422) | 400.046.427 |
| CARİ DÖNEM - Konsolide Olmayan | | | | | | | | | | |
| 01.01.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı) | 29 | 250.000.000 | - | 270.354 | 2.891.481 | (329.251) | 2.740.568 | 148.360.352 | 11.126.261 | 415.059.765 |
| Transferler | 29 | - | - | - | - | - | - | 11.126.261 | (11.126.261) | - |
| Toplam Kapsamlı Gelir | 29 | | | | | | | | | |
| Dönem Karı (Zararı) | | - | - | - | - | - | - | - | 2.433.392 | 2.433.392 |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider) | | - | - | - | - | (39.891) | - | - | - | (39.891) |
| Bağlı Ortaklıklar Çıkışı Nedeniyle Artış/Azalış | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31.03.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu) | 29 | 250.000.000 | - | 270.354 | 2.891.481 | (369.142) | 2.740.568 | 159.486.613 | 2.433.392 | 417.453.266 |

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

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

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

Buna istinaden, ekli 31.03.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolar ile, 01.01.2021-31.03.2021 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu konsolide olmayan, karşılaştırmalı olarak sunulan 01.01.2020-31.03.2020 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tabloları ise, konsolidedir.

b) Merkez adresi:

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

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

31.03.2021 itibariyle Ali Uğur Özderici % 25,46 ve Ahmet Özderici %25,46 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,08'dir

d) İşlem gördüğü borsalar:

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

e) Fiili faaliyet konusu:

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

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

Şirketin portföyünde yer alan Nuvo Dragos projesinde 31.03.2021 itibariyle, 5 Bloкта 481 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 485 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza'da ofis katı bulunmaktadır.

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

g) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

| | <u>31.03.2021</u> Sermaye (TL) | <u>31.03.2021</u> Nominal | <u>31.03.2021</u> Pay oranı (%) | <u>31.12.2020</u> Sermaye (TL) | <u>31.12.2020</u> Nominal | <u>31.12.2020</u> Pay oranı (%) |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Ali Uğur Özderici | 63.653.192 | 63.653.192 | 25,46 | 63.653.192 | 63.653.192 | 25,46 |
| Ahmet Özderici | 63.653.061 | 63.653.061 | 25,46 | 63.653.061 | 63.653.061 | 25,46 |
| Özderici Holding A.Ş. | 62.785 | 62.785 | 0,03 | 62.785 | 62.785 | 0,03 |
| Fiili Dolaşımdaki Paylar | 122.629.885 | 122.629.885 | 49,05 | 122.629.858 | 122.629.858 | 49,05 |
| Diğer | 1.077 | 1.077 | 0,00 | 1.104 | 1.104 | 0,00 |
| Toplam | 250.000.000 | 250.000.000 | 100,00 | 250.000.000 | 250.000.000 | 100,00 |

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.03.2021 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2020: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2020: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.03.2021 itibariyle ortalama çalışan sayısı 23 kişi (31.12.2020 - 24 kişi)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31.03.2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı 39 nolu dipnotta yer verilen bilgiler: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

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

Kullanılan Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.03.2021 bilançosu, 31.12.2020 bilançosu ile, 01.01.2021-31.03.2021 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2020-31.03.2020 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

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

2020 döneminde Şirketin bağlı ortaklığının, terkin edilmesi sebebiyle, ekte sunulan 31.12.2020 tarihli finansal tablolar konsolide, cari dönem finansal tabloları ise konsolide olmayan (solo) tablolardır.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

a) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorunda iken TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorundadırlar. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenmektedir. Bu durumda, yeni muhasebe modeli kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olmaktadır. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

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

- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özelliği varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
 - **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
 - **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
 - **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
 - **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- a) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2022 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.

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

- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.

2.6 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmuştur. Bankalardaki vadeli mevduatlar, “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. (Dipnot 7).

Ticari alacaklar:

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

Stoklar:

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

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla stoklar hesabında Net gerçekleştirilebilir değeri maliyetin altında kalan gayrimenkuller için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Dipnot 14-33).

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 31.03.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal durum tablosunda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer artış ve azalışları gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıkların yeniden değerlendirilmiş tutarlarından, varsa birikmiş amortismanlar düşüldükten sonra; gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 18).

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

(b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve

(c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir. Şirket 2021 yılında yapmış olduğu kira sözleşmesine istinaden, 31.03.2021 itibarıyla, kiralama sözleşmesini muhasebeleştirmiştir. (Dipnot 10).

Kira Yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,

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

- (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. (Dipnot 10).

Maddi Varlıklar:

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

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.03.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Maddi Varlıkların gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabı ile 'Diğer Kapsamlı Gelir' de muhasebeleştirilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. (Dipnot 19). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

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

Maddi Olmayan Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi olmayan varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşüklükleri olması durumunda ise değer

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

düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibariyle değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

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

| | |
|--------|----|
| Haklar | % |
| | 20 |

Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Şirketin 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmamaktadır. (Dipnot 18,19,20 ve 34).

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar:

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” hesabında, bunlara ilişkin alınan avanslar ise “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerinin veya gerçeğe uygun değerinin düşük olanı ile ölçülmüştür. (Dipnot 17).

Borçlanma Maliyetleri:

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

Finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri:

Ticari borçlar ile borç senetleri “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. (Dipnot 6,11).

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

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar:

Şirketin 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

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

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

Hasılat:

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

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

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

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

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

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

İlişkili Taraflar:

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

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi:

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

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

Hisse Başına Kazanç:

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.(Dipnot 36)

Nakit Akım Tablosu:

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

Şirket 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla, bu madde kapsamında dava karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 25).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

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

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

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

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

Şirketin 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

Netleştirme/Mahsup:

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:

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

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

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

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

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

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hasılat | 9.802.878 | 20.239.913 |
| Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi) | 6.622.290 | 17.554.061 |
| Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza) | 3.180.588 | 2.685.853 |
| Satışların Maliyeti (-) | (5.650.000) | (17.844.000) |
| BRÜT KAR/ZARAR | 4.152.878 | 2.935.913 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (1.681.677) | (2.619.185) |
| Pazarlama Giderleri (-) | (882.166) | (1.554.265) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 121.344 | 86.097 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | (29.433) | (626.647) |
| ESAS FAALİYET KARI/ZARARI | 1.680.946 | (2.318.087) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 363.000 | 691.722 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | - | (1.626.365) |
| Finansman Gelirleri | 926.482 | 930.807 |
| Finansman Giderleri (-) | (537.036) | (3.216.864) |
| DÖNEM KARI/ZARARI | 2.433.392 | (3.912.422) |

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ortaklar | 25.000 | 25.000 |
| TOPLAM | 25.000 | 25.000 |

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Gelirler

| Kira Gelirleri | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.12.2020 |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| İlişkili Taraflar | 3.559 | 18.305 |
| TOPLAM | 3.559 | 18.305 |

2 Grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 10 metrekaresi kiralanmıştır. 31.03.2021 itibariyle, her bir şirket için aylık kira tutarı, 593 TL olup, yıllık toplam 3.559 TL'dir. (31.12.2020 - Ofis katının 10 metrekare kısmı, 2 Grup şirketine aylık 508 TL olmak üzere toplamı 6.102 TL tutarında kiralanmıştır).

| Satışlar | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.12.2020 |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| İlişkili Taraflar | - | 6.431.000 |
| TOPLAM | - | 6.431.000 |

| Yansıtma Gelirleri | 01.01.2021- 31.12.2021 | 01.01.2020- 31.12.2020 |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| İlişkili Taraflar | 14.515 | 11.259 |
| TOPLAM | 14.515 | 11.259 |

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

Giderler

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.12.2020 |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kira Giderleri | | |
| İlişkili Taraflar | 75.000 | 193.125 |
| TOPLAM | 75.000 | 193.125 |
| | | |
| | 01.01.2021 31.12.2021 | 01.01.2020- 31.12.2020 |
| Adat Faiz Giderleri | | |
| İlişkili Taraflar | - | 140.320 |
| TOPLAM | - | 140.320 |

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

Alınan Teminat Senetleri

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur).

Alınan Kefaletler

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 11.836.301 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2020- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 13.527.783 TL'dir.)

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur).

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

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

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.12.2020 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı | 442.244 | 1.743.711 |
| TOPLAM | 442.244 | 1.743.711 |

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| Nakit ve Nakit Benzerleri | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa | 2.566 | 1.194 |
| Bankalar | 10.868.062 | 4.008.443 |
| Vadesiz Mevduat | 2.383.006 | 30.338 |
| Vadeli Mevduat (*) | 8.485.056 | 3.978.105 |
| Diğer | 7.274 | 7.274 |
| Beklenen zarar karşılığı (-) | (25.528) | (17.853) |
| TOPLAM | 10.845.100 | 3.999.058 |

(*): 31.03.2021 itibariyle blokeli mevduat yoktur. (31.12.2020 itibariyle blokeli mevduat yoktur.)

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

Vadeli Mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

| Mevduat Para cinsi | Mevduat Tutarı 31.03.2021 | Açılış Tarihi | Vade | Fazi Oranı % | 31.03.2021 |
|-----------------------|------------------------------|------------------|------------|-----------------|--------------------------|
| | | | | | Toplam Mevduat + Faiz |
| TL | 2.000.000 | 26.11.2020 | 5.05.2021 | 16% | 2.118.308 |
| TL | 1.850.000 | 22.12.2020 | 6.05.2021 | 18% | 1.935.805 |
| TL | 550.000 | 4.03.2021 | 26.04.2021 | 17,75% | 556.861 |
| TL | 1.000.000 | 12.01.2021 | 9.07.2021 | 17,5% | 1.035.527 |
| TL | 800.000 | 22.01.2021 | 9.07.2021 | 17,5% | 824.778 |
| TL | 1.100.000 | 10.03.2021 | 7.06.2021 | 18,5% | 1.111.123 |
| TL | 900.000 | 25.03.2021 | 22.10.2021 | 18,5% | 902.655 |
| | 8.200.000 | | | | 8.485.056 |

| Mevduat Para cinsi | Mevduat Tutarı 31.12.2020 | Açılış Tarihi | Vade | Fazi Oranı % | 31.12.2020 |
|-----------------------|------------------------------|------------------|-----------|-----------------|--------------------------|
| | | | | | Toplam Mevduat + Faiz |
| TL | 2.000.000 | 26.11.2020 | 5.05.2021 | 16% | 2.030.685 |
| TL | 1.850.000 | 22.12.2020 | 6.05.2021 | 18% | 1.858.211 |
| TL | 89.209 | 31.12.2020 | 2.01.2021 | - | 89.209 |
| | 3.939.209 | | | | 3.978.105 |

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.12.2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı | 10.485.100 | 3.999.058 |
| Faiz tahakkukları (-) | (285.056) | (38.896) |
| Beklenen zarar karşılığı | 25.528 | 17.853 |
| TOPLAM | 10.585.572 | 3.978.015 |

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2020– Yoktur)

9. FİNANSAL BORÇLAR

| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Kredi kartları | 503.763 | 623.132 |
| TOPLAM | 503.763 | 623.132 |

| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları | 11.836.301 | 12.867.783 |
| TOPLAM | 11.836.301 | 12.867.783 |

| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------|------------|----------------|
| Uzun Vadeli Krediler | - | 660.000 |
| TOPLAM | - | 660.000 |

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

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

| <u>Geri Ödeme Tarihi</u> | <u>Toplam Krediler</u> <u>(İskonto edilmiş değer)</u> |
|--------------------------|--|
| 2021 | 11.836.301 |
| Kısa vadeli kısım | 11.836.301 |
| GENEL TOPLAM | 11.836.301 |

Kredilerin Teminatı: 31.03.2021 itibari ile Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 17.530.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2020- İpotek tutarı 17.530.000 TL'dir.) Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 11.836.301 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

| <u>Kullanım Hakkı Varlıkları</u> | <u>31.03.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Maliyet Değeri | 843.008 | 843.008 |
| Birikmiş Amortismanlar | (446.512) | (389.838) |
| Net | 396.495 | 453.170 |

| <u>Kiralama Borçları</u> | <u>31.03.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 Ocak tarihi itibarıyla kayıtlara alınan | 843.008 | 843.008 |
| Faiz gideri | 134.616 | 117.472 |
| Ödenen kira (-) | (455.625) | (380.625) |
| Kapanış Bakiyesi (Dipnot 10) | 521.999 | 579.855 |
| Kısa vadeli kiralama borçları | 275.270 | 256.431 |
| Uzun vadeli kiralama borçları | 246.728 | 323.424 |
| TOPLAM | 521.998 | 579.855 |

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| <u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u> | <u>31.03.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6) | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar | 1.698.602 | 1.176.954 |
| TOPLAM | 1.698.602 | 1.176.954 |

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

| Kısa Vadeli Ticari Alacaklar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ticari Alacaklar - Kira Alacakları | 312.500 | 235.238 |
| Alacak Senetleri, Net | 1.388.936 | 946.178 |
| Şüpheli Ticari Alacaklar | 198.005 | 170.561 |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)* | (198.005) | (170.561) |
| Beklenen zarar karşılığı (-) | (2.834) | (4.462) |
| TOPLAM | 1.698.602 | 1.176.954 |

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

| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı* | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Açılış bakiyesi | (170.561) | (115.958) |
| Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33) | (27.444) | (116.454) |
| Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33) | - | 61.851 |
| Kapanış Bakiyesi | (198.005) | (170.561) |

| Uzun Vadeli Ticari Alacaklar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net | 43.774 | 112.694 |
| TOPLAM | 43.774 | 112.694 |

| Kısa Vadeli Ticari Borçlar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar | 179.493 | 85.924 |
| TOPLAM | 179.493 | 85.924 |

| İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Satıcılar, Net | 179.493 | 85.924 |
| Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları | - | - |
| TOPLAM | 179.493 | 85.924 |

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar | 608.693 | 574.660 |
| TOPLAM | 608.693 | 574.660 |

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

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar **31.03.2021** **31.12.2020**

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Vergi Dairesinden Alacaklar | 608.693 | 574.660 |
| TOPLAM | 608.693 | 574.660 |

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar **31.03.2021** **31.12.2020**

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar **31.03.2021** **31.12.2020**

| | | |
|--|---------------|----------------|
| İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar | | |
| İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar | 74.697 | 112.417 |
| TOPLAM | 74.697 | 112.417 |

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar **31.03.2021** **31.12.2020**

| | | |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Ödenecek Muhtasar Borçları | 59.764 | 96.878 |
| Ödenecek Tevkifatlı KDV | 7.481 | 5.466 |
| Serbest Meslek Mk. Stopajı | 6.408 | 6.356 |
| Diğer | 1.043 | 3.715 |
| TOPLAM | 74.697 | 112.417 |

Diğer Uzun Vadeli Borçlar **31.03.2021** **31.12.2020**

| | | |
|---|------------------|------------------|
| İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar | - | - |
| İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar (Kiracılardan Alınan Depozitolar) | 2.427.578 | 2.379.818 |
| TOPLAM | 2.427.578 | 2.379.818 |

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2020– Yoktur).

14. STOKLAR

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
| Nuvo Dragos Projesi konutlar | 16.869.000 | 19.253.000 |
| Toplam | 16.869.000 | 19.253.000 |

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

Nuvo Dragos Projesi konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2020 | Transfer Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | Satışlar (-) | 31.03.2021 |
|---------------------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|
| Nuvo Dragos Projesi konutlar | 19.253.000 | (1.914.000) | (470.000) | 16.869.000 |
| TOPLAM | 19.253.000 | (1.914.000) | (470.000) | 16.869.000 |

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

(*): Cari dönemde stoklar hesabından, 470.000 TL tutarında gayrimenkul satılmıştır. Ayrıca stoklardan, 1.914.000 TL tutarında gayrimenkul Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. (31.12.2020-Stoklar hesabından, 9.306.500 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 21.725.278 TL tutarında gayrimenkul ise, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

31.03.2021 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 481 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 485 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31.03.2021 itibariyle, söz konusu konutlardan 25 adedi stoklar hesabında yer almaktadır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 185.459.476 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2020-Sigorta Bedeli 167.976.952 TL’dir).

Nuvo Dragos Projesi ortak kullanım alanları için, emniyeti suistimal, üçüncü şahıs, işveren ve yangın sigorta poliçeleri mevcuttur. Ortak alanlar 140.866.719 TL bedelle sigortalanmıştır. Yeni dönem için poliçe Mayıs ayında yenilenecektir. (31.12.2020-Sigorta Bedeli 140.866.719 TL TL’dir).

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Verilen Sipariş Avansları | 6.436.392 | 6.071.984 |
| Şüpheli Avans Karşılığı (*) | (394.148) | (394.148) |
| Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri | 243.845 | 132.723 |
| TOPLAM | 6.286.089 | 5.810.559 |

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

| (*) Şüpheli Avans Karşılığı | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Açılış bakiyesi | (417.957) | (417.957) |
| Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33) | - | - |
| Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı | 23.809 | 23.809 |
| TOPLAM | (394.148) | (394.148) |

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

| Diğer Dönen Varlıklar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV | 10.963.400 | 11.748.262 |
| Personele Verilen Avanslar | 6.000 | 1.767 |
| İş Avansları | 2.507 | 1.767 |
| TOPLAM | 10.971.907 | 11.750.029 |

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

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller | 5.546.420 | 2.332.420 |
| Toplam | 5.546.420 | 2.332.420 |

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler | 2.052.791 | 878.435 |
| Toplam | 2.052.791 | 878.435 |

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yapı Kredi Plaza Ofis | 5.475.608 | 5.475.608 |
| Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar | 5.663.000 | 5.663.000 |
| Nuvo Dragos Kiralık Konutlar | 398.304.000 | 404.421.000 |
| Toplam | 409.442.608 | 415.559.608 |

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2020 | Stok Hesabından Transfer | Gerçeğe Uygun Değer Farkı | Transfer-Satış Amaçlı Gayrimenkuller | Çıkışlar (-) | 31.03.2021 |
|-----------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|---------------------|--------------------|
| Yapı Kredi Plaza Ofis | 5.475.608 | - | - | - | - | 5.475.608 |
| Nuvo Dragos Mağazalar | 5.663.000 | - | - | - | - | 5.663.000 |
| Nuvo Dragos Konutlar | 404.421.000 | 1.914.000 | 363.000 | (4.797.000) | (3.597.000) | 398.304.000 |
| TOPLAM | 415.559.608 | 1.914.000 | 363.000 | (4.797.000) | (3.597.000) | 409.442.608 |

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

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

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:

31.03.2021 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 481 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 485 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31.03.2021 itibariyle, 452 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 456 adet bağımsız bölüm Yatırım amaçlı gayrimenkul, 4 Adet bağımsız bölüm Satış Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. 25 adet boş bağımsız bölüm ise, stoklarda sınıflandırılmıştır.

Cari dönemde 1.914.000 TL tutarında gayrimenkul, kiraya verilmesi sebebiyle, stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. Ayrıca dönem içinde 3.597.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 4.797.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. (31.12.2020- 21.725.278 TL tutarında kiraya verilen gayrimenkul Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. 52.930.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 1.583.000 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır.)

Cari dönemde, yeni kiraya verilen gayrimenkullerden 363.000 TL gerçeğe uygun değer artışı ortaya çıkmıştır.(31.12.2020- Gerçeğe uygun değer artışı 46.864.722 TL TL'dir.) (Dipnot 34).

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

31.03.2021 itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri, 5.663.000 TL ve 481 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 398.304.000 TL'dir. (31.12.2020- 455 adet konutun gerçeğe uygun değeri 404.421.000 TL'dir.)

Yapı Kredi Plaza ofis:

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

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

Buna göre, 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 5.475.608 TL'dir.

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

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

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Maliyet Değeriyle Ölçülenler | 1.731.719 | 1.731.710 |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | (1.121.040) | (1.070.824) |
| Net | 610.679 | 660.895 |
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis | 3.514.392 | 3.514.392 |
| Net Defter Değeri | 4.125.071 | 4.175.287 |

| Maliyet | 31.12.2020 | Girışler | Çıkışlar (-) | 31.03.2021 |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*) | 3.514.392 | - | - | 3.514.392 |
| Binalar-Diğer | 17.590 | - | - | 17.590 |
| Taşıtlar | 1.403.220 | - | - | 1.403.220 |
| Döşeme ve Demirbaşlar | 295.998 | - | - | 295.998 |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | 14.902 | - | - | 14.902 |
| Toplam | 5.246.111 | - | - | 5.246.111 |

Birikmiş Amortismanlar

| | | | | |
|-----------------------------|------------------|---------------|----------|------------------|
| Taşıtlar | 858.786 | 41.079 | - | 899.866 |
| Döşeme ve Demirbaşlar | 197.135 | 9.137 | - | 206.272 |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | 14.902 | - | - | 14.902 |
| Toplam | 1.070.824 | 50.216 | - | 1.121.040 |
| Net Defter Değeri | 4.175.287 | | | 4.125.071 |

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

Birikmiş Amortismanlar

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

31.03.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

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

(*): 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, 190 metrekarelik kısım, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

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

Buna göre, 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, Şirketin kullanımında olan 190 metrekarelik ofis alanı, gerçeğe uygun değeri 3.514.392 TL' dir.

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

| | <u>31.12.2020</u> | <u>İlaveler</u> | <u>Cıkışlar</u> | <u>31.03.2021</u> |
|------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Haklar | 103.359 | - | - | 103.359 |
| Toplam | 103.359 | - | - | 103.359 |
| Birikmiş itfa payları | | | | |
| Haklar | 81.467 | 4.267 | - | 85.733 |
| Toplam | 81.467 | 4.267 | - | 85.733 |
| Net | 21.893 | | | 17.626 |

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

| <u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u> | <u>31.03.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| SGK Borçları | 61.587 | 68.494 |
| Diğer | 53.055 | 53.054 |
| Ödenecek Kıdem Tazminatları | 41.370 | 48.990 |
| TOPLAM | 156.012 | 170.538 |

| <u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u> | <u>31.03.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılıkları | 61.556 | 49.862 |
| İzin Karşılığı | 68.308 | 82.224 |
| TOPLAM | 129.864 | 132.087 |

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

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 7.639 TL (31 Aralık 2020: 7.639 TL) tavana tabidir.

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

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

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

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dönem başı | 49.862 | 40.931 |
| Cari Hizmet Maliyeti | 27.784 | 22.418 |
| Faiz Maliyeti | 2.508 | 2.031 |
| Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29) | 39.892 | 31.432 |
| Ödeme (-) | (58.490) | (46.950) |
| Dönem Sonu Bakiye | 61.556 | 49.862 |

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri | 1.107.619 | 1.263.463 |
| Diğer | - | 5.000 |
| TOPLAM | 1.107.619 | 1.268.463 |

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

| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 1.797 | 49.816 |
| TOPLAM | 1.797 | 49.816 |

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

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ticari Bilanço Karı/(Zararı) | 2.425.646 | 10.403.421 |
| Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler | 52.907 | 236.439 |
| <u>İndirim ve İstisnalar</u> | | |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası | (2.478.553) | (10.639.860) |
| Kurumlar Vergisi Matrahı | 2.478.553 | 10.639.860 |
| Kurumlar Vergisi | - | - |

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31.12.2020 tarihinde %20, 31.03.2021 döneminde ise Kurumlar Vergisi Oranı %25’dir.

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

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

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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.

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

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Dava Karşılıkları | 30.455.403 | 30.496.261 |
| TOPLAM | 30.455.403 | 30.496.261 |

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 31.03.2021 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

Şirket aleyhine açılan davalar:

31.03.2021 itibariyle, Şirketin taraf olduğu, 10 Adet işçilik davasının toplam tutarı 214.851 TL olup, davalar için karşılık ayrılmıştır. (31.12.2020- 255.709 TL).

31.03.2021 itibari ile Şirket aleyhine açılan 7 adet zarar tazmini davası için, 2020 döneminde finansal tablolarda, Yönetim Kurulu Kararı ile ihtiyatlılık gereği toplam 30.240.552 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Davalara ilişkin hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket lehine açılan davalar:

Taşeron "Pencereci Cephe Elemanları Ltd. Şti. ve Rehau Polimeri Kimya A.Ş." aleyhine aldığı işi tamamlamaması ve verilen avansı iade etmemesi sebebi ile açılan davadır. Yargıtay karar vermiş olup, onama kararına karşı düzeltmeye başvurulmuştur. Finansal tablolarda 288.690 TL karşılık ayrılmıştır. Taşeron "C.C. Altınbaş İzolasyon Ltd. Şti." verilen 100.000 TL avans için açılmış olup, finansal tablolarda bu tutarda karşılık ayrılmıştır. Hukuki süreçler devam etmektedir. (Dipnot 15-33).

Kiracılara başlatılan dava ve icralar:

Şirket tarafından, 34 adet kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmakta olup, ekli finansal tablolarda, dava açılan kiracılardan olan alacakların tamamı için varsa depozito tutarları düşülmek suretiyle gerekli karşılıklar ayrılmıştır. (Dipnot 11).

Verilen Teminatlar:

| Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 17.635.000 | 17.635.000 |
| İpotek-TL | 17.530.000 | 17.530.000 |
| Teminat Mektubu-TL | 105.000 | 105.000 |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | - | - |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | - | - |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı | - | - |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | - | - |

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

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı | - | - |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı | | |
| Genel Toplam | 17.635.000 | 17.635.000 |
| Şirketin Özkaynaklar Toplamı | 417.412.406 | 415.059.765 |
| Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı | %4,22 | %4,25 |

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

Alınan Teminatlar:

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 11.836.301 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2020- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 13.527.783 TL'dir.)

26. TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur)

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2020-Yoktur)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

| | <u>31.03.2021</u> | <u>31.03.2021</u> | <u>31.03.2021</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2020</u> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>Sermaye</u> | <u>Nominal</u> | <u>Pay oranı</u> | <u>Sermaye</u> | <u>Nominal</u> | <u>Pay oranı</u> |
| | <u>(TL)</u> | | <u>(%)</u> | <u>(TL)</u> | | <u>(%)</u> |
| Ali Uğur Özderici | 63.653.192 | 63.653.192 | 25,46 | 63.653.192 | 63.653.192 | 25,46 |
| Ahmet Özderici | 63.653.061 | 63.653.061 | 25,46 | 63.653.061 | 63.653.061 | 25,46 |
| Özderici Holding A.Ş. | 62.785 | 62.785 | 0,03 | 62.785 | 62.785 | 0,03 |
| Fiili Dolaşımdaki Paylar | 122.629.885 | 122.629.885 | 49,05 | 122.629.858 | 122.629.858 | 49,05 |
| Diğer | 1.077 | 1.077 | 0,00 | 1.104 | 1.104 | 0,00 |
| Toplam | 250.000.000 | 250.000.000 | 100,00 | 250.000.000 | 250.000.000 | 100,00 |

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

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

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

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

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.03.2021 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2020: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2020: 250.000.000 adet pay). 250.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı 2020-2024 yılları için geçerlidir.

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Emisyon primi | 270.354 | 270.354 |
| Toplam | 270.354 | 270.354 |

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları – Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları | 2.891.481 | 2.891.481 |
| Toplam | 2.891.481 | 2.891.480 |

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

| Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları) | (369.143) | (329.251) |
| Dönem sonu bakiye | (369.143) | (329.251) |

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Yasal yedekler | 2.740.568 | 2.740.568 |
| Toplam | 2.740.568 | 2.740.568 |

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

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

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

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem Başı, Açılış | 148.360.352 | 161.258.840 |
| Önceki yıl dönem kar/(zararı) | 11.126.261 | (12.916.258) |
| Bağlı Ortaklık Çıkışı (*) | - | 17.770 |
| Dönem sonu bakiye | 159.486.613 | 148.360.352 |

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

Kar dağıtımı:

31.03.2021 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 2020 yılı finansal tablolarında açıklanan kârın dağıtılmamasına karar verildi.

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

| Hasılat | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi | 6.630.266 | 17.572.526 |
| Satış İskontoları (-) | (7.976) | (18.465) |
| Gayrimenkul Kira Gelirleri | 3.180.588 | 2.685.853 |
| TOPLAM | 9.802.878 | 20.239.913 |

Kira gelirleri; şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 3.138.406 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 42.182 TL'lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (31.03.2020- Kira gelirlerinin, 2.640.777 TL'lik kısmı Nuvo Dragos ve 45.076 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

| Satışların Maliyeti | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Gayrimenkul Satış Maliyeti | 5.650.000 | 17.844.000 |
| TOPLAM | 5.650.000 | 17.844.000 |

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

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri | 882.166 | 1.554.265 |
| Genel Yönetim Giderleri | 1.681.677 | 2.619.185 |
| TOPLAM | 2.563.843 | 4.173.450 |

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

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Personel Ücretleri | 478.329 | 437.064 |
| Kıdem tazminatı ve izin karşılığı | 11.183 | - |
| Reklam ve İlan Giderleri | 326.139 | 1.076.007 |
| Amortisman Giderleri | 56.675 | 40.813 |
| Diğer | 9.840 | 381 |
| TOPLAM | 882.166 | 1.554.265 |

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri | 695.825 | 745.955 |
| Diğer Personel Giderleri | 40.331 | 77.651 |
| Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri | 13.482 | 213.458 |
| Tapu Harçları | 145.071 | 521.786 |
| Amortisman Giderleri | 54.483 | 52.113 |
| Danışmanlık, Aracılık Komisyonları, Müşavirlik ve Avukatlık Giderleri | 79.151 | 121.886 |
| KKEG | 52.907 | 32.846 |
| Servis Bakım Onarım Giderleri | 54.566 | 120.320 |
| Kıdem ve İhbar Tazminatı | 17.501 | 22.522 |
| İzin karşılığı | 16.601 | 2.414 |
| Bina Aidat Giderleri | 203.115 | 275.889 |
| Tescil ve ilan giderleri | 11.465 | 18.642 |
| Sigorta Giderleri | 77.356 | 104.861 |
| Temsil ve İkram Giderleri | 1.314 | 26.953 |
| İletişim Giderleri | 7.181 | 6.501 |
| Gayrimenkul Değerleme Giderleri | 3.128 | 18.479 |
| Dava İcra ve Mahkeme Giderleri | 49.500 | 124.999 |
| Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri | 20.829 | 20.808 |
| Ulaşım ve seyahat giderleri | 11.847 | - |
| Dava karşılıkları | - | 15.642 |
| Genel Kurul-Mkk-Spk- Borsa İstanbul gider | 67.704 | 44.567 |
| Diğer | 58.320 | 50.893 |
| TOPLAM | 1.681.677 | 2.619.185 |

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Sigorta hasar tazminatı | 2.912 | 9.585 |
| Yansıtma Gelirleri | 89.103 | 74.225 |
| Konusu Kalmayan Karşılıklar | 13.917 | - |
| Diğer | 15.411 | 2.287 |
| TOPLAM | 121.344 | 86.097 |

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

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Şüpheli Alacak karşılığı | 27.444 | 18.698 |
| Stok ve satış amaçlı duran varlıklar değer düşüklüğü karşılığı | 1.989 | 607.949 |
| TOPLAM | 29.433 | 626.647 |

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri | 363.000 | 691.722 |
| TOPLAM | 363.000 | 691.722 |

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 363.000 TL'dir. (31.03.2021- 691.722 TL) (Dipnot 18).

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ (-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Banka Faiz Gelirleri | 282.104 | 54.698 |
| Kambiyo Karları | 524.656 | 361.216 |
| Reeskont Gelirleri | 108.222 | 514.894 |
| Vade Farkı Gelirleri | 11.500 | - |
| TOPLAM | 926.482 | 930.808 |

FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kredi Faiz Giderleri | 377.322 | 2.667.104 |
| Kur Farkı Giderleri | 31.044 | 28.280 |
| Reeskont gideri | 127.716 | 375.415 |
| Banka Giderleri | 954 | 5.745 |
| Adat Giderleri | - | 140.320 |
| TOPLAM | 537.036 | 3.216.864 |

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

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

| | 01.01.2021- 31.03.2021 | 01.01.2020- 31.03.2020 |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hisse sayısı | 250.000.000 | 250.000.000 |
| Net dönem karı/(Zararı) | 2.433.392 | -3.912.422 |
| Pay Başına Kazanç/Zarar | 0,010 | (0,016) |

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

| | | |
|---|--------------|----------------|
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar) | 0,010 | (0,016) |
| Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar) | - | - |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar) | 0,010 | (0,016) |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar) | 0,010 | (0,016) |
| Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar) | - | - |

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

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

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

| Cari Dönem -31.03.2021 | Ticari Alacaklar | | Bankalardaki |
|---|-------------------------|--------------------|---------------------|
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | Mevduat |
| Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) | - | 1.742.375 | 10.842.534 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | 1.742.375 | 10.842.534 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - |
| Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 198.005 | - |
| Değer düşüklüğü (-) | - | (198.005) | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - |
| Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - |
| Geçmiş Dönem -31.12.2020 | Ticari Alacaklar | | Bankalardaki |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | Mevduat |
| Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) | - | 1.289.647 | 3.990.590 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | 1.289.647 | 3.990.590 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - |
| Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 170.561 | - |
| Değer düşüklüğü (-) | - | (170.561) | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - |
| Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - |

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

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

Likidite Risk Yönetimi

Finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının beklenen vadelere göre dağılımına aşağıdadır:

31.03.2021

| Beklenen Vadeler | Defter Değeri | Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV) | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) | 5 yıldan uzun (IV) |
|--|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 13.272.263 | 13.272.263 | 7.479.083 | 4.809.755 | 983.425 | - |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 503.763 | 503.763 | 503.763 | - | - | - |
| Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri | 11.836.301 | 11.836.301 | 6.503.158 | 4.673.142 | 660.000 | - |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 521.998 | 521.998 | 61.961 | 136.613 | 323.424 | - |
| Ticari borçlar | 179.493 | 179.493 | 179.493 | - | - | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 156.012 | 156.012 | 156.012 | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 74.697 | 74.697 | 74.697 | - | - | - |

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

31.12.2020

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

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

Döviz Riski

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

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

| | 31.03.2021 - Cari Dönem | | | 31.12.2020-Önceki Dönem | | |
|---|--|-----------------|----------------|--|-----------------|----------------|
| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro |
| 1. Ticari Alacaklar | - | - | - | - | - | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil) | 320 | 38 | - | 282 | 38 | - |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - | - |
| 3. Diğer | 6.255.424 | - | 640.000 | 5.765.056 | - | 640.000 |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 6.255.744 | 38 | 640.000 | 5.765.338 | 38 | 640.000 |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - | - | - | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - | - |
| 7. Diğer | - | - | - | - | - | - |
| 8. Duran Varlıklar (5+6+7) | - | - | - | - | - | - |
| 9. Toplam Varlıklar (4+8) | 6.255.744 | 38 | 640.000 | 5.765.338 | 38 | 640.000 |
| 10. Ticari Borçlar | 967 | 116 | - | 852 | 116 | - |
| 11. Finansal Yükümlülükler | - | - | - | - | - | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - | - | - |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12) | 967 | 116 | - | 852 | 116 | - |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | - | - | - | - | - |
| 16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | 267.576 | 29.907 | 1.900 | 236.647 | 29.907 | 1.900 |
| 16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - | - | - |
| 17. Uzun Vadeli Yükümlülükler(14+15+16) | 267.576 | 29.907 | 1.900 | 236.647 | 29.907 | 1.900 |
| 18. Toplam Yükümlülükler | 268.543 | 30.023 | 1.900 | 236.647 | 30.023 | 1.900 |
| 19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b) | - | - | - | - | - | - |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı | - | - | - | - | - | - |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı | - | - | - | - | - | - |
| 20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)) | 5.987.201 | (29.985) | 638.100 | 5.527.839 | (29.985) | 638.100 |
| 21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (268.223) | (29.985) | (1.900) | (5.527.839) | (29.985) | (1.900) |
| 22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri | - | - | - | - | - | - |
| 23. İhracat | - | - | - | - | - | - |
| 24. İthalat | - | - | - | - | - | - |

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.03.2021

| | 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 | (24.965) | 24.965 | - | - |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3- ABD Doları Net Etki (1+2) | (24.965) | 24.965 | - | - |
| | AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde: | | | |
| 4- AVRO net varlık/yükümlülüğü | 623.685 | (623.685) | - | - |
| 5- AVRO riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 6- AVRO Net Etki (1+2) | 623.685 | (623.685) | - | - |
| TOPLAM(3+6+) | 598.720 | (598.720) | - | - |

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2020

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

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in 31.03.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

| | Cari Dönem 31.03.2021 | Cari Dönem 31.12.2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Finansal varlıklar | | |
| Vadeli Mevduatlar | 8.485.056 | 3.978.105 |
| Finansal yükümlülükler | | |
| Krediler | 11.836.301 | 14.150.915 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 503.763 | 579.855 |
| Değişken faizli finansal araçlar | | |
| Finansal yükümlülükler | | |
| Krediler | - | - |

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

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

Finansal Araçlar Kategorileri:

| 31.03.2021 | 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 | 10.845.100 | - | - | - | 10.845.100 | 7 |
| Ticari alacaklar | 1.742.375 | - | - | - | 1.742.375 | 6,11 |
| Finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Borçlanmalar | - | - | - | 12.340.063 | 12.340.063 | 9 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | - | - | - | 521.998 | 521.998 | 13 |
| Ticari borçlar | - | - | - | 179.493 | 179.493 | 6,11 |
| Diğer borçlar | - | - | - | 74.697 | 74.697 | 6,12 |

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.03.2021 ve 31.12.2020 itibariyle, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) |
|-----------|---|------------------|--------------------|--------------------|
| | | | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 10.845.100 | 3.999.058 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) | 435.372.420 | 437.145.028 |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | - | - |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 20.681.263 | 24.170.392 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3/(p) | 466.898.783 | 465.314.478 |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | 11.836.301 | 13.527.783 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | 3.583.203 | 3.714.893 |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar) | Md.23/(f) | - | - |
| İ | Özkaynaklar | Md.31 | 417.453.264 | 415.059.765 |
| | Diğer Kaynaklar | | 34.026.015 | 33.012.037 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md.3/p) | 466.898.783 | 465.314.478 |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) | Cari Dönem (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 10.842.534 | 3.960.252 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı İştirakler | Md.24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | - | - |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | 105.000 | 105.000 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | - | - |

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) 31.03.2021 | Cari Dönem (TL) 31.12.2020 | Asgari/ Azami Oran |
|----------|---|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | % 0,00 | % 0,00 | ≤ %10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a),(b) | % 93,25 | % 93,95 | ≥ %51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | % 2,32 | % 0,86 | ≤ %49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | % 0,00 | % 0,00 | ≤ %49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | % 0,00 | % 0,00 | ≤ %20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | % 0,00 | % 0,00 | ≤ %10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | Md.31 | % 3,72 | % 4,18 | ≤ %500 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | % 1,81 | % 0,85 | ≤ %10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | % 0,00 | % 0,00 | ≤ %10 |

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

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.03.2021 finansal tabloları, Şirketin Yönetim Kurulu'nun 29.04.2021 tarih ve 226 sayılı kararı ile onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloları, yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

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

Yoktur.